



# JHSF

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ÍNDICE**

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve Descrição da Oferta .....	1
2.2. Apresentação da Securitizadora.....	1
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização.....	2
2.4. Identificação do público-alvo.....	3
2.5. Valor Total de Oferta .....	3
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável:.....	3
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....</b>	<b>9</b>
3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora .....	9
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:.....	9
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado .....	13
3.4 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providencias que serão adotadas.....	13
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar .....	13
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>14</b>
4.1 Principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, em ordem decrescente de relevância, incluindo (a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao conseqüente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; e (b) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados.....	14
<b>5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA.....</b>	<b>37</b>
5.1. Cronograma tentativo .....	37
<b>6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 .....</b>	<b>39</b>
6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe).....	39
6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário .....	39
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....</b>	<b>40</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários .....	40
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	40

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	40
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>42</b>
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida .....	42
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores .....	42
8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, Identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização .....	42
8.4. Regime de Distribuição .....	43
8.5. Dinâmica de Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .....	43
8.6. Formador de Mercado .....	47
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização .....	47
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam .....	47
<b>9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO .....</b>	<b>48</b>
9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI .....	48
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes .....	48
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI .....	48
9.4. Política de investimento .....	48
<b>10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS .....</b>	<b>49</b>
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: .....	49
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão .....	54
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados .....	54
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito .....	54
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento .....	54
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo .....	55
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos Coordenadores da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais .....	55

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados .....	55
10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos .....	55
10.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço .....	63
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.....	66
<b>11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES.....</b>	<b>67</b>
11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização .....	67
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil .....	67
<b>12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA .....</b>	<b>68</b>
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios.....	68
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas .....	73
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.....	74
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado .....	74
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios .....	76

<b>13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>78</b>
<b>14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS .....</b>	<b>89</b>
14.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução; .....	89
14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta .....	94
<b>15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b>	<b>96</b>
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas.....	96
15.2. Demonstrações financeiras da Emissora, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima .....	96
15.3 Demonstrações financeiras da Devedora, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima .....	97
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão.....	97
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.....	97
15.6 Termo de securitização de créditos.....	98
15.7 Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis.....	98
<b>16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>99</b>
<b>17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....</b>	<b>103</b>
<b>18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA .....</b>	<b>110</b>
18.1 Informações Adicionais dos CRI.....	110
18.2. Informações Adicionais da Devedora .....	111

## ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA.....	115
<b>ANEXO II</b>	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA.....	139
<b>ANEXO III</b>	CÓPIA DA ATA DA RCA DEVEDORA.....	179
<b>ANEXO IV</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES.....	191
<b>ANEXO V</b>	TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	267
<b>ANEXO VI</b>	INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS.....	613
<b>ANEXO VII</b>	INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES.....	675
<b>ANEXO VIII</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI.....	731
<b>ANEXO IX</b>	CÓPIA DA ATA DA RCA DA SPE.....	765
<b>ANEXO X</b>	APROVAÇÃO DA CORBAS.....	771
<b>ANEXO XI</b>	APROVAÇÃO DA JHSF INCORPORAÇÕES.....	777
<b>ANEXO XII</b>	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160.....	783
<b>ANEXO XIII</b>	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO.....	787

**LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA,  
O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

**JHSF**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

**NOS TERMOS DO §3º DO ARTIGO 17 E DO ITEM 2 DA SEÇÃO “INFORMAÇÕES DO PROSPECTO” DO “ANEXO E” DA RESOLUÇÃO CVM 160, SEGUE ABAIXO UMA BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA. O SUMÁRIO ABAIXO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSÃO, A OFERTA E OS CRI.**

**RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, A LEITURA CUIDADOSA DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, INCLUSIVE SEUS ANEXOS, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS RESPECTIVAS SEÇÕES DE “FATORES DE RISCO”. RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.**

### **2.1. Breve Descrição da Oferta**

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, “b”, da Resolução CVM 160, a Emissora realizará a sua 341ª (trecentésima quadragésima primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até três séries, da Emissora, de 600.000 (seiscentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI a ser emitida e alocada em cada uma das Séries da Emissão de CRI será definida em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), conforme Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo). Não há subordinação entre as séries. Os CRI serão lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora, em razão das Debêntures da 15ª (décima quinta) emissão da Devedora. A Oferta será coordenada pelo **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 (“**Itaú BBA**” ou “**Coordenador Líder**”), pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 (“**Bradesco BBI**”), pelo **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 045038-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“**BTG Pactual**”), pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 (“**Santander**”) e pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**XP Investimentos**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, Bradesco BBI, BTG Pactual e Santander, os “**Coordenadores**”), nos termos do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (três) Séries, da 341ª (trecentésima quadragésima terceira) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*” celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora (“**Contrato de Distribuição**”).

Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual será objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item “b”, da Resolução CVM 160, sob regime de Garantia Firme. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido abaixo), sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI, bem como para definição: **(a)** o número de Séries dos CRI, e consequentemente, o número de série das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(b)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada Série da Emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a serem alocadas em cada Série da Emissão dos Debêntures; e **(c)** a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures (“**Procedimento de Bookbuilding**”).

Para os fins aqui previstos, “**Prospecto Preliminar**” ou “**Prospecto**”: significa este prospecto preliminar da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência, em todas as suas versões.

### **2.2. Apresentação da Securitizadora**

**ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA-O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

**QUANTO AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ATENTAR PARA O FATOR DE RISCO “AUSÊNCIA DE DILIGÊNCIA LEGAL DAS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL RELATIVA ÀS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA”, CONSTANTE DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 14 DESTES PROSPECTO.**

#### **Breve Histórico da Emissora**

A Emissora foi constituída em setembro de 1998 sob a denominação FINPAC Securitizadora S.A., em novembro de 2000, a Emissora passou a ser denominada SUPERA Securitizadora S.A., em abril de 2001, Rio Bravo Securitizadora S.A., em maio de 2008, RB Capital Securitizadora Residencial S.A., em junho de 2012, RB Capital Companhia de Securitização, operando sob esta razão social até 09 de abril de 2021.

Em 09 de abril de 2021, a Yawara, sociedade investida de um fundo gerido pelo grupo Jaguar Growth Partners, adquiriu a totalidade das ações de emissão da Emissora. Na mesma data, a denominação da Emissora foi alterada para RB SEC Companhia de Securitização. Por fim, em 07 de outubro de 2021, a Emissora teve sua denominação social alterada para Opea Securitizadora S.A, pela qual permanece até a presente data.

A Opea Securitizadora S.A. realizou 89 emissões de certificados de recebíveis imobiliários e 30 emissões de certificado de recebíveis do agronegócio em 2023, e auferiu um resultado bruto de R\$ 22.532 mil até 31 de dezembro de 2023.

**Informações Financeiras da Emissora**

<b>Capital Social Total (Data base 30 de junho de 2024)</b>	O capital social está dividido em 8.401.200 (oito milhões quatrocentas e uma mil e duzentas) ações, ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 22.999.000,00 (vinte e dois milhões novecentos e noventa e nove mil reais), totalmente integralizado.
<b>Patrimônio Líquido da Emissora (Data base 30 de junho de 2024)</b>	O Patrimônio Líquido é de R\$94.231.000,00 (noventa e quatro milhões duzentos e trinta e um mil reais), em 30 de junho de 2024.
<b>Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social</b>	Opea Holding S.A. é a única acionista da companhia.

**Ofertas Públicas Realizadas**

<b>Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 30 de junho de 2024):</b>	914
<b>Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 30 de junho de 2024):</b>	R\$ 104.030.000.000,00
<b>Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 31 de dezembro de 2023):</b>	100%
<b>Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 31 de dezembro de 2023):</b>	0%

**Pendências Judiciais e Trabalhistas**

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

**Principais Fatores de Risco da Emissora**

Os 5 (cinco) principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na Seção “Fatores de Risco”, na página 14 deste Prospecto, sendo eles: “Registro da CVM”; “Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI”; “Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis”; “Crescimento da Emissora e seu Capital”; e “A Importância de uma Equipe Qualificada”.

**2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização**

- (i) Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;
- (ii) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição com garantia firme de colocação, observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição; e
- (iii) A Emissora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas em relação à Oferta.

A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização, **(ii)** do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, nos termos do Termo de Securitização, **(iii)** das hipóteses de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA prevista no Termo de Securitização, e **(iv)** da declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista no Termo de Securitização.

<b>Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures</b>	<p>Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma respectiva Série, conforme o caso (i) a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 15 de outubro de 2029 para as Debêntures de qualquer uma das Séries ou da totalidade das Debêntures; ou (ii) a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas nos termos da Escritura de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora, na qualidade de debenturista e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade de cada uma das séries das Debêntures, de forma independente, sendo vedado o resgate parcial dentro de uma mesma Série e, conseqüentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das Séries dos CRI de forma independente, conforme o caso nos termos e na forma previstos no Termo de Securitização (“<b>Resgate Antecipado Facultativo Total</b>”).</p> <p>Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total, de forma proporcional ao saldo devedor de cada Série, conforme definido e calculado nos termos abaixo.</p> <p><b>Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI.</b> O valor de Resgate Antecipado Facultativo Total será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior (“<b>Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures</b>” e “<b>Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures</b>”, respectivamente):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada respectiva Série, acrescido da Remuneração aplicável, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures de cada respectiva Série, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; ou</li> <li>(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada respectiva Série, e da Remuneração aplicável, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento de cada respectiva Série utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com <i>duration</i> mais próxima à <i>duration</i> remanescente das Debêntures da respectiva Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total:</li> </ul>
---	---

	$VP = \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNE_k}{FVPk} \times C \right)$ <p>VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures de cada respectiva Série;          "C" conforme definido na Cláusula 6.15.1 da Escritura de Emissão, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures;          n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures de cada respectiva Série, sendo "n" um número inteiro;          VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada respectiva Série;          FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:</p> $FVPk = (1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}$ <p>TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com <i>duration</i> mais próximo à <i>duration</i> remanescente das Debêntures, na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate;          nk = número de Dias Úteis entre a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;  <i>Duration</i> = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada respectiva Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:</p> $Duration = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{VNE_k \times C}{(1+i)^{\frac{nk}{252}}} \times n_k}{VP} \times \frac{1}{252}$ <p>VNEk = conforme definido acima;          C=conforme definido acima;          Nk=conforme definido acima;          VP = conforme definido acima; e          i = taxa de juros a ser apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> para cada respectiva Série, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais.</p>
<p><b>Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo</b></p>	<p>Nos termos da Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("<b>Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos</b>") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. É considerado um "Evento de Retenção de Tributos" (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.</p> <p>Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii.a) arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou (ii.b) realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.</p> <p>Na hipótese (ii.b.) acima, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("<b>Valor de Resgate Antecipado</b>"); e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.</p> <p>O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo correspondente a cada uma das Séries ("<b>Preço de Resgate Antecipado</b>"), calculado conforme estabelecido abaixo e observado que não haverá a incidência prêmio de resgate, conforme previsto na Cláusula 3.9.1 do Termo de Securitização.</p>
<p><b>Vencimento Antecipado</b></p>	<p><b>PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O RESGATE ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS E VENCIMENTO ANTECIPADO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS, CONSULTAR A SEÇÃO 10.9 DESTA PROSPECTO.</b></p>

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A OPERACIONALIZAÇÃO DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRA, CONSULTAR A CLÁUSULA 11 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.**

**2.4. Identificação do público-alvo**

A Oferta será destinada a Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores**", respectivamente), sendo que poderá ser admitida a participação de "Pessoas Vinculadas", assim descritas no item 8.4. deste Prospecto, conforme definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

**2.5. Valor Total de Oferta**

Serão emitidos até 600.000 (seiscentos mil) CRI. A quantidade de CRI a ser emitida e alocada em cada uma das Séries da Emissão de CRI será definida no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de CRI de cada Série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI a ser emitida ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"), após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo).

**2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável:**

Os CRI serão emitidos em até três séries, em Sistema de Vasos Comunicantes, com as características abaixo. Não há qualquer subordinação entre as séries.

<p><b>a) Valor Nominal Unitário</b></p>	<p>Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.</p>
<p><b>b) Quantidade</b></p>	<p>Serão emitidos 600.000 (seiscentos mil) CRI, sendo que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Procedimento de <i>Bookbuilding</i>. Qualquer das Séries poderá ser cancelada.</p>

<b>c) Opção de Lote Adicional</b>	Não há
<b>d) Código ISIN</b>	Código ISIN dos CRI Primeira Série: BRRBRACRIQ79 Código ISIN dos CRI Segunda Série: BRRBRACRIQ87 Código ISIN dos CRI Terceira Série: BRRBRACRIQ95
<b>e) Classificação de Risco</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
<b>f) Data de Emissão</b>	A data de emissão dos CRI será 15 de outubro de 2024.
<b>g) Prazo e Data de Vencimento</b>	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A." celebrado em 15 de outubro de 2024, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, conforme aditado ("Termo de Securitização"), (i) os CRI Primeira Série têm prazo de vencimento de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 16 de outubro de 2034 ("Data de Vencimento dos CRI Primeira Série"); (ii) os CRI Segunda Série têm prazo de vencimento de 4.383 (quatro mil trezentos e oitenta e três) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento dos CRI Segunda Série"); e (iii) os CRI Terceira Série têm prazo de vencimento de 5.480 (cinco mil quatrocentos e oitenta) dias contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de outubro de 2039 ("Data de Vencimento dos CRI Terceira Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série e a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série, a "Data de Vencimento").
<b>h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão</b>	Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
<b>i) Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo</b>	<p><b>Atualização Monetária dos CRI:</b> O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, calculada de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, até a Data de Aniversário dos CRI, ("Atualização Monetária"), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"), de acordo com a seguinte fórmula:</p> $VN_a = VN_e \times C$ <p>onde:</p> <p><math>VN_a</math> = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p><math>VN_e</math> = Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, após incidência de juros e/ou atualização monetária, ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$ <p>onde:</p> <p>k = número de ordem de <math>NI_k</math>, variando de 1 até n;</p> <p>n = número total de números-índice considerados na Atualização Monetária, sendo n um número inteiro;</p> <p><math>NI_k</math> = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI</p> <p><math>NI_{k-1}</math> = valor do número-índice do mês anterior ao mês k;</p> <p>dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou a última Data de Aniversário dos CRI, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e</p> <p>dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior e a Data de Aniversário dos CRI imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro, sendo que:</p> <p>(i) na primeira Data de Aniversário, dos CRI, dia 18 de novembro de 2024, o "dut" será igual a 23 (vinte e três) Dias Úteis;</p> <p>(ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;</p> <p>(iii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;</p> <p>(iv) "Data de Aniversário dos CRI" significam as datas indicadas no Anexo V ao presente Termo de Securitização;</p> <p>(v) os fatores resultantes das expressões <math>\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}</math> são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>(vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e</p> <p>(vii) caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:</p> $NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$ <p>onde:</p> <p><math>NI_{kp}</math> = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;</p> <p><math>NI_{k-1}</math> = conforme definido acima; e</p> <p>Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.</p> <p>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 quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.</p> <p>O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.</p> $\text{Fator Spread} = \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$ <p><b>Remuneração dos CRI Primeira Série:</b> Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das CRI Primeira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> equivalente ao que for maior entre: (i) 6,90% (seis inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de outubro de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI Primeira Série") calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série ou a Data</p>

de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{FatorSpread} - 1)$$

onde:

*J* = valor da Remuneração dos CRI Primeira Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

*VNa* = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Primeira Série da respectiva Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

*FatorSpread* = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{360}} \right]$$

onde:

*Spread* = a taxa de *spread* conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

*DP* = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI Primeira Série (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

**Remuneração dos CRI Segunda Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das CRI Segunda Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* equivalente ao que for maior entre: **(i)** 6,95% (seis inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de outubro de 2032, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI Segunda Série**") calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{FatorSpread} - 1)$$

onde:

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

*VNa* = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série da respectiva Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

*FatorSpread* = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{360}} \right]$$

onde:

*Spread* = a taxa de *spread* conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais

*DP* = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI Segunda Série (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

**Remuneração dos CRI Terceira Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das CRI Terceira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* equivalente ao que for maior entre: **(i)** 7,05% (sete inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI Terceira Série**") e quando em conjunto com Remuneração dos CRI Primeira Série e Remuneração dos CRI Segunda Série, "**Remuneração dos CRI**") calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{FatorSpread} - 1)$$

onde:

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

*VNa* = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Terceira Série da respectiva Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

*FatorSpread* = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{360}} \right]$$

Onde:

*Spread* = a taxa de *spread* conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais

*DP* = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI Terceira Série (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

A definição da taxa final da Remuneração dos CRI será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

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

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI Segunda Série será paga nos meses de abril e outubro sem carência a partir da primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de abril de 2025, e, o último, na Data de Vencimento CRI Segunda Série (cada uma, uma "**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série**"), conforme tabela abaixo:

#	Datas de Pagamento	Juros
1	15/04/25	Sim
2	15/10/25	Sim
3	15/04/26	Sim
4	15/10/26	Sim
5	15/04/27	Sim
6	15/10/27	Sim
7	17/04/28	Sim
8	16/10/28	Sim
9	16/04/29	Sim
10	15/10/29	Sim

	11	15/04/30	Sim																																																																								
	12	15/10/30	Sim																																																																								
	13	15/04/31	Sim																																																																								
	14	15/10/31	Sim																																																																								
	15	15/04/32	Sim																																																																								
	16	15/10/32	Sim																																																																								
	17	18/04/33	Sim																																																																								
	18	17/10/33	Sim																																																																								
	19	17/04/34	Sim																																																																								
	20	16/10/34	Sim																																																																								
	21	16/04/35	Sim																																																																								
	22	15/10/35	Sim																																																																								
	23	15/04/36	Sim																																																																								
	24	15/10/36	Sim																																																																								
<b>k) Repactuação</b>	Não haverá repactuação programada dos CRI.																																																																										
<b>l) Amortização e hipótese de vencimento antecipado – existência, datas e condições</b>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI (ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso) da respectiva série será amortizado de acordo com as datas e percentuais indicados abaixo, sempre (a) ao final do 8º (oitavo), 9º (nono) e 10º (décimo) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de outubro de 2032 para os CRI Primeira Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Primeira Série; (b) ao final do 9º (nono), 10º (décimo), 11º (décimo primeiro) e 12º (décimo segundo) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de outubro de 2033 para os CRI Segunda Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Segunda Série; e (c) ao final do 11º (décimo primeiro), 12º (décimo segundo), 13º (décimo terceiro), 14º (décimo quarto) e 15º (décimo quinto) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de outubro de 2035 para os CRI Terceira Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Terceira Série (cada uma das datas, “Data de Amortização”).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">CRI Primeira Série</th> </tr> <tr> <th>#</th> <th>Datas de Pagamento</th> <th>Amortização</th> <th>% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>15/10/2032</td> <td>Sim</td> <td>33,3333%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>17/10/2033</td> <td>Sim</td> <td>50,0000%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>16/10/2034</td> <td>Sim</td> <td>100,0000%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">CRI Segunda Série</th> </tr> <tr> <th>#</th> <th>Datas de Pagamento</th> <th>Amortização</th> <th>% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>17/10/2033</td> <td>Sim</td> <td>25,0000%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>16/10/2034</td> <td>Sim</td> <td>33,3333%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>15/10/2035</td> <td>Sim</td> <td>50,0000%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>15/10/2036</td> <td>Sim</td> <td>100,0000%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">CRI Terceira Série</th> </tr> <tr> <th>#</th> <th>Datas de Pagamento</th> <th>Amortização</th> <th>% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>15/10/2035</td> <td>Sim</td> <td>20,0000%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>15/10/2036</td> <td>Sim</td> <td>25,0000%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>15/10/2037</td> <td>Sim</td> <td>33,3333%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>15/10/2038</td> <td>Sim</td> <td>50,0000%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>17/10/2039</td> <td>Sim</td> <td>100,0000%</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Eventos de Vencimento Antecipado Automático.</b> Constituem Eventos de Vencimento Antecipado Automático que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes do Termo de Securitização os eventos previstos no item “10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos” deste Prospecto.</p> <p><b>Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automáticos.</b> Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que acarretam o vencimento não-automático das obrigações decorrentes do Termo de Securitização os eventos previstos no item “10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos” deste Prospecto.</p>			CRI Primeira Série				#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado	1	15/10/2032	Sim	33,3333%	2	17/10/2033	Sim	50,0000%	3	16/10/2034	Sim	100,0000%	CRI Segunda Série				#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado	1	17/10/2033	Sim	25,0000%	2	16/10/2034	Sim	33,3333%	3	15/10/2035	Sim	50,0000%	4	15/10/2036	Sim	100,0000%	CRI Terceira Série				#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado	1	15/10/2035	Sim	20,0000%	2	15/10/2036	Sim	25,0000%	3	15/10/2037	Sim	33,3333%	4	15/10/2038	Sim	50,0000%	5	17/10/2039	Sim	100,0000%
CRI Primeira Série																																																																											
#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado																																																																								
1	15/10/2032	Sim	33,3333%																																																																								
2	17/10/2033	Sim	50,0000%																																																																								
3	16/10/2034	Sim	100,0000%																																																																								
CRI Segunda Série																																																																											
#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado																																																																								
1	17/10/2033	Sim	25,0000%																																																																								
2	16/10/2034	Sim	33,3333%																																																																								
3	15/10/2035	Sim	50,0000%																																																																								
4	15/10/2036	Sim	100,0000%																																																																								
CRI Terceira Série																																																																											
#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado																																																																								
1	15/10/2035	Sim	20,0000%																																																																								
2	15/10/2036	Sim	25,0000%																																																																								
3	15/10/2037	Sim	33,3333%																																																																								
4	15/10/2038	Sim	50,0000%																																																																								
5	17/10/2039	Sim	100,0000%																																																																								
<b>m) Garantias – tipo, forma e descrição</b>	<p>Os CRI não contarão com garantia fluante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Securitização. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco há reforços de crédito estruturais ou de terceiros. No entanto, as Debêntures que lastreiam os CRI contarão com as seguintes garantias, a fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão <i>inter vivos</i>, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Emissora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito (“Obrigações Garantidas”), que serão constituídas, uma vez cumprida a Condição Suspensiva, as seguintes garantias reais (“Garantias Reais”):</p> <p>(i) Alienação fiduciária da fração ideal de 95,37% (noventa e cinco vírgula trinta e sete por cento) dos imóveis objeto das matrículas de nº 39.167, 39.168 e 39.169, registradas perante o cartório de registro de imóveis da comarca de São Roque, que, em conjunto, compreendem a integralidade da área na qual se localiza o complexo São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional (“Imóveis Garantia”), e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nela já realizadas ou a serem realizadas, quer sejam vinculados por acessão física, industrial ou natural, bem como eventuais</p>																																																																										

	<p>matrículas que venham a suceder as atuais matrículas dos imóveis, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de eventuais desmembramentos, desdobramentos, estremações, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais futuros (“<b>Fração Ideal dos Imóveis</b>” e “<b>Alienação Fiduciária de Imóveis</b>”, respectivamente), outorgada pela SPE e pela JHSF Incorporações, em benefício da Securitizadora, sob condição suspensiva, a ser constituída nos termos do instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora, a SPE e a JHSF Incorporações, com interveniência e anuência da Devedora (“<b>Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis</b>”); e</p> <p>(ii) alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da SPE, bem como (a) todas as ações: (1) derivadas de desdobramento, grupamento ou bonificação, inclusive mediante a permuta, venda ou qualquer outra forma de alienação das ações de emissão da SPE e quaisquer bens ou títulos nos quais as ações de emissão da SPE sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários); (2) oriundas da subscrição de novas ações representativas do capital social da SPE, bem como de bônus de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, relacionados à participação societária da Devedora e da Corbas Administradora de Bens LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.576.147/0001-07 (“<b>Corbas</b>”) na SPE; e (3) de emissão da SPE recebidas, conferidas e/ou adquiridas pela Devedora e/ou pela Corbas (direta ou indiretamente) por meio de consolidação, fusão, cisão, incorporação, permuta, substituição, divisão, reorganização societária ou de qualquer outra forma (observadas as restrições previstas no Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo) e na Escritura de Emissão, conforme aplicável), sejam tais ações ou direitos atualmente ou futuramente detidas pela Devedora e/ou pela Corbas (em conjunto, as “<b>Ações</b>”), e (b) todos os dividendos (em dinheiro, espécie ou mediante distribuição de novas ações), lucros, frutos, rendimentos, pagamentos, créditos, remuneração, bonificações, direitos econômicos, juros sobre capital próprio, distribuições, reembolso de capital, bônus e demais valores efetivamente creditados, pagos, entregues, recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos à Devedora e/ou pela Corbas em razão da titularidade das Ações, sem limitar, todas as preferências e vantagens que forem atribuídas expressamente às Ações, a qualquer título, inclusive lucros, proventos decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre o capital próprio, valores devidos por conta de redução de capital, amortização, resgate, reembolso ou outra operação e todos os demais proventos ou valores que de qualquer outra forma tenham sido e/ou que venham a ser declarados e ainda não tenham sido distribuídos, inclusive mediante a permuta, venda ou qualquer outra forma de disposição e alienação das Ações, e quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as Ações sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários) (“<b>Ações Alienadas Fiduciariamente</b>”) outorgada pela Devedora e pela Corbas, sob condição suspensiva (“<b>Alienação Fiduciária de Ações</b>”), nos termos do “<i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças</i>” a ser celebrado, entre a Devedora e a Corbas, na qualidade de alienantes, a Emissora, na qualidade de credor fiduciário, e a SPE, na qualidade de interveniente anuente (“<b>Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações</b>” e, em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, os “<b>Contratos de Garantia</b>”), conforme <b>Anexos VI e VII</b> deste Prospecto.</p>
<p><b>n) Lastro dos CRI</b></p>	<p>Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures.</p>
<p><b>o) Existência ou não de Regime Fiduciário</b></p>	<p>Será instituído, pela Emissora, regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, sobre o Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização), sobre as Debêntures, sobre a Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta do Patrimônio Separado e demais bens e direitos vinculados à emissão, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 (“<b>Regime Fiduciário</b>”), com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.</p>
<p><b>p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</b></p>	<p>Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação:</p> <p>(i) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI;</p> <p>(ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;</p> <p>(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;</p> <p>(iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;</p> <p>(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados, e desde que o inadimplemento ou mora seja exclusivamente imputável à Emissora;</p> <p>(vi) renúncia da Emissora, manifestada por escrito, através de comunicação ao Agente Fiduciário; ou</p> <p>(vii) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da companhia Securitizadora.</p>
<p><b>q) Tratamento Tributário</b></p>	<p>As informações contidas no Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.</p> <p><b>Titulares de CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais</b></p> <p><b>Pessoas físicas:</b> Para as pessoas físicas, 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 3º, incisos II e IV, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585 tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.</p> <p><b>Pessoas jurídicas:</b> Como regra geral, os ganhos e os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). 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). Regras específicas a depender do investidor: Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.</p> <p><b>IRRF – Antecipação:</b> O IRRF retido na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido e arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do IPRJ apurado em cada período de apuração.</p> <p><b>Dispensa de Retenção:</b> Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e</p>

	<p>valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução RFB 1.585.</p> <p><b>Tributação corporativa:</b> Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, geralmente e à exceção dos fundos de investimento, serão submetidos à tributação corporativa aplicável.</p> <p><b>Tributação exclusiva na fonte:</b> Pessoas jurídicas submetidas ao Simples Nacional e isentas, e pessoas físicas 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 70, II da Instrução RFB 1.585.</p> <p><b>Fundos de investimentos:</b> De modo geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução RFB 1.585, em regra essa isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução RFB 1.585).</p> <p><b>PIS/COFINS:</b> Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas, tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto nº 8.426).</p> <p>Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial, podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).</p> <p><b>Deduções no cálculo de PIS/COFINS:</b> Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.</p> <p><b>Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins Fiscais</b></p> <p><b>Pessoas físicas:</b> Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF") estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução RFB 1.585.</p> <p><b>Investidores 4.373:</b> Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede para fins fiscais no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 e que não sejam domiciliados em JTF estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como JTF, o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.</p> <p><b>Isenção sobre ganhos de capital:</b> Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e desde que os Titulares de CRI não estejam localizados em JTF, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil.</p> <p><b>Conceito JTF</b></p> <p>Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.</p> <p>A RFB lista no artigo 1º da Instrução RFB 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria RFB 488, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezesete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria RFB 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução RFB 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei nº 14.596, publicada em 14 de junho de 2023, altera a Lei 9.430 para reduzir o percentual de 20% (vinte por cento) para 17% (dezesete por cento), a partir de 01 de janeiro de 2024.</p> <p><b>Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio</b></p> <p>Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306. 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 transações ocorridas após este eventual aumento.</p> <p><b>Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos</b></p> <p>As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2º, inciso V e VI do Decreto 6.306. 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.</p> <p><b>Discussões Legislativas</b></p> <p>Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. Caso tais projetos sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.</p>
<p><b>r) Outros, direitos, vantagens e restrições</b></p>	<p>Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário após o encerramento da Oferta.</p> <p>No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento da Oferta, manifestar-se sobre eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.</p>

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

#### 3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora exclusivamente para integralização das Debêntures emitidas pela Devedora, nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

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

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

Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, diretamente ou indiretamente por meio de sociedades por ela Controladas na forma descrita na Escritura de Emissão, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias dos imóveis descritos na Tabela 1 abaixo ("**Imóveis Lastro**" ou "**Imóvel Lastro**"), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro, descrita na Tabela 2 abaixo, bem como o cronograma indicativo da destinação, conforme previstos na Tabela 3 abaixo ("**Destinação dos Recursos**").

**Tabela 1 – Identificação dos Imóveis Lastro**

Imóvel Lastro	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Shops Faria Lima	JHSF PARTICIPAÇÕES S.A. (08.294.224/0001-65)	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.603, São Paulo-SP	197541, 170102, 68843 e 41653	4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	Sim	Não	Não
Sufside (Boa Vista Village)	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. (36.526.567/0001-43)	Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguçu, Porto Feliz-SP	66.393	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz	Não	Não	Sim
Grand Lodge (Boa Vista Village)	CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (12.989.780/0001-23)	Rua 9, n.º 2085, lotes 5, 6, 7, 8 e 9, do Loteamento "Boa Vista Village", no Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo - SP	66.594	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz	Não	Não	Sim
Town Center (Boa Vista Village)	CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. (12.989.780/0001-23)	Rua 4, lotes 15 a 19, do Loteamento "Boa Vista Village", no Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo - SP e Rua 5, lotes 10 a 14, do Loteamento "Boa Vista Village", no Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo - SP	68909 e 68927	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz	Não	Não	Não
Usina SP	Concessionária: USINA SÃO PAULO SPE S.A. (39.601.584/0001-96)	Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço A - Gazebo (Parte 1), Cidade Jardim, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 05672-015	Matrícula de propriedade de de EMAE: 268.900 do 18º RGI d e SP	18º RGI de São Paulo	Não	Não	Não
Fasano Club	NOVA TH EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA. (10.317.019/0001-10)	Avenida Doutor Alberto Penteadó, 798, São Paulo-SP	227.267	18º Cartório de Registro de Imóveis	Não	Não	Não

Imóvel Lastró	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
				de São Paulo			
Catarina Aeroporto Executivo	JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A (17.781.776/0001-99)	Rodovia Presidente Castelo Branco, km 59 + 701,11 (sentido Capital) 18132-900, São Roque – SP	39167, 39168	Cartório de Registro de Imóveis de São Roque	Não	Sim	Não

**Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastró**

Imóvel Lastró (Empreendimento)	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastró (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastró
<p><b>Shops Faria Lima</b></p> <p>Proprietária: JHSF Participações S.A</p> <p>CNPJ 08.294.224/0001-65</p> <p>Matrículas 197541, 170102, 68843 e 41653 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo</p> <p>Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.603, São Paulo-SP</p> <p>NÃO ESTÁ SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO</p>	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	165.000.000	27,2%
<p><b>Sufside (Boa Vista Village)</b></p> <p>Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA.</p> <p>CNPJ 36.526.567/0001-43</p> <p>Matrícula 66.393, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz</p> <p>Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP</p> <p>Está sob o regime de incorporação, conforme R.07 da Matrícula, incorporação será modificada</p>		100.000.000	16,5%
<p><b>Grand Lodge (Boa Vista Village)</b></p> <p>Proprietária: CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.</p> <p>CNPJ 12.989.780/0001-23</p> <p>Matrícula 66.594 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz</p> <p>Endereço: Rua 9, n.º 2085, lotes 5, 6, 7, 8 e 9, do Loteamento "Boa Vista Village", no Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo - SP</p> <p>Está sob o regime de incorporação, conforme R.02 da Matrícula, incorporação será modificada</p>		160.000.000	26,3%
<p><b>Town Center (Boa Vista Village)</b></p> <p>Proprietária: CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.</p> <p>CNPJ 12.989.780/0001-23</p> <p>Matrícula 68909 e 68927 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz</p> <p>Endereço: Rua 4, lotes 15 a 19, do Loteamento "Boa Vista Village", no Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo – SP e Rua 5, lotes 10 a 14, do Loteamento "Boa Vista Village", no Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo – SP</p> <p>NÃO ESTÁ SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO</p>		40.000.000	6,6%
<p><b>Usina SP</b></p> <p><b>Concessionária (Não é proprietária):</b> USINA SÃO PAULO SPE S.A.</p> <p>CNPJ 39.601.584/0001- 96</p> <p>Matrícula de propriedade de EMAE: 268.900 do 18º RGI de SP</p> <p>Endereço: Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço A – Gazebo (Parte 1), Cidade Jardim, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 05672-015</p>		40.000.000	6,6%

Imóvel Lastro (Empreendimento)	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro
<b>Fasano Club</b>			
Proprietária: NOVA TH EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA.		30.000.000	4,9%
CNPJ 10.317.019/0001-10			
Matrícula 227.267 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo			
Endereço: Avenida Doutor Alberto Penteado, 798, São Paulo-SP			
NÃO ESTÁ SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO			
<b>Catarina Aeroporto Executivo</b>			
Proprietária: JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A		72.400.000	11,9%
CNPJ 17.781.776/0001-99			
Matrículas 39167, 39168 do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque			
Endereço: Rodovia Presidente Castelo Branco, km 59 +701,11 (sentido Capital) 18132-900, São Roque – SP			
NÃO ESTÁ SOB O REGIME DE INCORPORAÇÃO			

A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento da respectiva série, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado acima, independentemente da anuência prévia da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, sendo certo que alteração dos percentuais indicados acima será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário dos CRI semestralmente, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma do **Anexo IV** à Escritura de Emissão de Debêntures, com cópia para a Securitizadora; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI.

Durante a vigência das Debêntures, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de Imóveis Lastro, desde que cumpridos os requisitos indicados na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, mediante **(i)** anuência prévia da Securitizadora, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização, e observado que tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), seja em primeira ou segunda convocação; caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Lastro será considerada aprovada; e **(ii)** celebração de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da anuência da Debenturista.

*b) eventual obrigação do Agente Fiduciário de acompanhar essa destinação de recursos e a periodicidade desse acompanhamento.*

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão das Debêntures: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("**Período de Verificação**"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro

durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

Para fins do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro (tais como contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato "PDF", comprovantes de pagamento bem como deverá ser enviado um Excel, com os dados da nota fiscal (nome do fornecedor, e descritivo do produto) e dados do comprovante (valor pago e data de pagamento) ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) ("**Documentos Comprobatórios**"), os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou autoridade governamental. O Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos acima e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Devedora e/ou Subsidiária, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures, devendo o Agente Fiduciário se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Emissão das Debêntures.

c) a data limite para que haja essa destinação.

Os recursos captados por meio da Emissão das Debêntures deverão seguir a destinação prevista acima até **(i)** a data de vencimento original dos CRI; ou **(ii)** que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

d) cronograma indicativo de destinação de recursos, com informações no mínimo semestrais, caso haja obrigação de acompanhamento da destinação pelo Agente Fiduciário.

Anos	Semestres	Imóveis Lastro							Total
		Shops Faria Lima	Sufside (Boa Vista Village)	Grand Lodge (Boa Vista Village)	Town Center (Boa Vista Village)	Usina SP	Fasano Club	Catarina Aeroporto Executivo	
2024	2S/24	15.000.000		18.000.000	10.000.000	5.000.000	10.000.000	0	58.000.000
2025	1S/25	150.000.000	15.000.000	59.000.000	30.000.000	15.000.000	10.000.000	20.000.000	299.000.000
	2S/25		15.000.000	59.000.000		20.000.000	10.000.000	23.000.000	127.000.000
2026	1S/26		15.000.000	24.000.000				12.000.000	51.000.000
	2S/26		15.000.000					12.000.000	27.000.000
2027	1S/27		20.000.000					5.400.000	25.400.000
	2S/27		20.000.000						20.000.000
<b>Total</b>		<b>165.000.000</b>	<b>100.000.000</b>	<b>160.000.000</b>	<b>40.000.000</b>	<b>40.000.000</b>	<b>30.000.000</b>	<b>72.400.000</b>	<b>607.400.000</b>

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo. **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI; observado o previsto no item (c) acima.

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

A Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme descrita no cronograma indicativo, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Emissão em datas diversas das previstas no cronograma indicativo sem necessidade aprovação em assembleia especial dos Titulares dos CRI ou da Emissora, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento original dos CRI ou até

que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. O Cronograma Indicativo da Destinação de Recursos é feito com base na capacidade da Devedora de aplicação de recursos dado os custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à construção e/ou expansão e/ou desenvolvimento e/ou reforma de unidades de negócios histórico de recursos por ela aplicados nos últimos 3 (três) exercícios sociais, conforme tabela a seguir:

<b>Exercício Social</b>	<b>Montante Utilizado (em milhões)</b>
Encerrado em 31 de dezembro de 2021	R\$ 859.986.017,95
Encerrado em 31 de dezembro de 2022	R\$ 634.825.079,89
Encerrado em 31 de dezembro de 2023	R\$ 656.137.849,68
<b>Total</b>	<b>R\$ 2.150.948.947,52</b>

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

Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou pelas Subsidiárias (conforme definido abaixo) em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou às Subsidiárias, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. A obrigação descrita neste item deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

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

Não aplicável.

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

*a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da Oferta conforme item 3.4 acima*

Não aplicável.

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

Não aplicável.

## 4. FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor imobiliário, aos direitos creditórios imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Prospecto Preliminar e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

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

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

**4.1 4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia.**

### **Fatores de Risco dos CRI e da Oferta**

#### **Risco relacionado à alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários**

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, 25 direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI. O Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, e a Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024, as quais reduziram os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de

Recebíveis Imobiliários. As novas regras passaram a valer a partir da data de suas respectivas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Como as referidas normas possuem início da sua vigência em data recente e não há jurisprudência no mercado de capitais brasileiro consolidada acerca de suas interpretações e efeitos, poderão surgir normas complementares e/ou diferentes interpretações quanto as possibilidades de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, podendo, inclusive, afetar a capacidade dos Créditos Imobiliários lastrearem os CRI, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares de CRI.

Adicionalmente, novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

*Baixa liquidez dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário e restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário*

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI no mercado secundário, tampouco pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Dessa forma, o investimento nos CRI não é adequado aos Investidores que necessitem de liquidez, sendo que o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI deve estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva data de vencimento.

Adicionalmente, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo investidor, dos CRI de sua titularidade. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados subsequente à divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta se observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o disposto no artigo 33, parágrafos 10 e 11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, sendo certo que, na data desde Prospecto, os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 não estão sendo atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados. Tais restrições podem diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário. Nestas hipóteses, o titular do CRI poderá ter dificuldades em negociar os CRI, podendo resultar em prejuízos ao titular do CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

*Inexistência de classificação de risco dos CRI*

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem

valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

*Risco de não cumprimento de Condições Precedentes*

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Integralização dos CRA, conforme aplicável, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Emissora, à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

*Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado*

Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R\$ 94.231.000,00 (noventa e quatro milhões duzentos e trinta e um mil reais), em 30 de junho de 2024, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há como garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco decorrente da alocação dos CRI entre as Séries por meio do Sistema de Vasos Comunicantes

A quantidade de CRI a ser alocada em cada série da Emissão será definida de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado no Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série e/ou a existência da(s) outra(s) Série(s), 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, observada que quaisquer das Séries poderão não ser emitidas, caso em que, os CRI emitidos serão alocados na(s) Série(s) remanescente(s). Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares de CRI, que poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Devedora com relação às informações do Formulário de Referência da Devedora

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 2022 e 2021, bem como as Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora.

O Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas e/ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas da Devedora de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foi objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Risco relacionado à alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI. O Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN 5.118, e a Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024, as quais reduziram os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. As novas regras passaram a valer a partir da data de suas respectivas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Como as referidas normas possuem início da sua vigência em data recente e não há jurisprudência no mercado de capitais brasileiro consolidada acerca de suas interpretações e efeitos, poderão surgir normas complementares e/ou diferentes interpretações quanto as possibilidades de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, podendo, inclusive, afetar a capacidade dos Créditos Imobiliários lastrearem os CRI, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares de CRI. Adicionalmente, novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que

alterou a dinâmica do mercado de Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares de CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

*Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários*

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta e indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. O recebimento de tais pagamentos pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

*Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito*

A concessão de crédito representado pelas Debêntures foi baseada na análise das informações da Devedora e dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos relacionados a operações com lastro em risco corporativo e, portanto, diretamente atrelada à situação financeira da Devedora, cuja deterioração pode afetar de forma negativa os Titulares dos CRI. O investimento nos CRI não é adequado a investidores que não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e do seu setor de atuação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

*Interpretação da legislação tributária aplicável à negociação dos CRI em mercado secundário*

Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor de aplicação dos CRI, quais sejam: **(i)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033; e **(ii)** a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, parágrafo 2º da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, conforme alterada, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, conforme alterada, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo alienante até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo artigo 2º, inciso II da Lei 11.033. Não há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de discussão pela Receita Federal do Brasil. Alterações na interpretação e/ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Riscos relacionados à possibilidade de Resgate Antecipado dos CRI, Amortização Extraordinária dos CRI e resgate antecipado das Debêntures

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora poderá proceder com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures a seu exclusivo critério, **(i)** a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 15 de outubro de 2029 para as Debêntures de qualquer uma das Séries ou da totalidade das Debêntures; ou **(ii)** a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas nos termos do Cláusula 12.1 da Escritura de Emissão. Há previsão de Resgate Antecipado dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; **(ii)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; **(iii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; e/ou **(iv)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação acerca da Taxa Substitutiva do IPCA, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Ainda, conforme previsto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, há a possibilidade de liquidação antecipada e vencimento antecipado das Debêntures decorrentes de um evento de vencimento antecipado. Observadas as regras de pagamento antecipado previstas nas Debêntures, a Emissora, uma vez verificada a ocorrência de uma hipótese de liquidação e/ou vencimento antecipado das Debêntures, deverá efetuar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI e, conforme aplicável, o Resgate Antecipado dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização.

Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos em razão do Resgate Antecipado dos CRI, em investimentos que apresentem a mesma remuneração oferecida pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora ou pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Nessa hipótese, os Titulares dos CRI poderão sofrer, ainda, prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos ser reduzido. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Risco da Marcação a Mercado

A disponibilização de valores de referência para certificados de recebíveis imobiliários é obrigatória desde o início do ano de 2023. Desta forma, o valor dos CRI será atualizado diariamente (marcação a mercado) com base em diversos fatores que incluem, mas não se limitam, à flutuação de taxas de juros e a demanda pelo papel. A marcação a mercado dos CRI pode causar oscilações negativas no seu valor e não refletir a rentabilidade dos CRI com base nos Documentos da Oferta, o que pode impactar negativamente a liquidez e a negociação dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Pode haver divergência entre as informações financeiras constantes neste Prospecto e as informações financeiras constantes das demonstrações financeiras auditadas pelos Auditores Independentes da Emissora devido à não verificação da consistência de tais informações pelos Auditores Independentes da Emissora

No âmbito desta Emissão, não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto com as demonstrações financeiras por elas publicadas. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto, de forma que essas informações podem não refletir a real situação da Emissora.

Divergências entre as informações da Emissora constantes nas demonstrações financeiras auditadas e aquelas constantes neste Prospecto podem impactar a análise dos Titulares dos CRI acerca da atual situação da Emissora e, conseqüentemente, sua decisão de investir ou manter os CRI, resultando em prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

*Risco associado à deterioração das condições financeiras da Devedora em razão de mudanças no cenário macroeconômico, inclusive decorrentes de guerras, pandemias e eventos geopolíticos*

As condições macroeconômicas do Brasil podem ser afetadas por diversos fatores, tais como a flutuação das taxas de juros, do câmbio ou dos níveis de inflação, bem como das medidas do governo para atenuar tais efeitos, e instabilidade política local e internacional. Nesses casos, um aumento dos índices de inflação pode fazer com que a Devedora seja incapaz de repassar tais custos a seus clientes, deteriorando suas margens, bem como eventual aumento da taxa de juros pode afetar as suas despesas financeiras e resultado financeiro. A economia local pode sofrer impactos, ainda, decorrentes de eventos negativos nas economias de outros países, especialmente os Estados Unidos, os países da União Europeia e a China, que atualmente detêm grande influência sobre a economia global. Em caso de crises financeiras ou desaceleração da economia desses países, a economia brasileira pode ser negativamente afetada, impactando os resultados operacionais da Devedora.

Além disso, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e seu desempenho. O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás, os quais são produzidos em larga escala pela Rússia e importados pelos países União Europeia. De forma semelhante, o conflito entre Israel e o grupo armado Hamas, iniciado no segundo semestre de 2023, elevou a tensão no Oriente Médio, levando instabilidade política à região, que abriga grandes produtores de petróleo. Desde a deflagração de tais conflitos, elevou-se o nível de incerteza em relação à estabilidade política e econômica dos países envolvidos e de outros indiretamente interessados, especialmente os Estados Unidos e países da União Europeia. A existência de conflitos armados e a percepção de sua ocorrência ser iminente podem causar pressões inflacionárias sobre a economia global, gerando pressão inflacionária e incerteza sobre as economias dos países envolvidos e de terceiros que transacionam com eles, o que pode desacelerar a economia brasileira e afetar adversa e materialmente a Companhia.

Por fim, a deflagração pandemias, epidemias, endemias e surtos de doenças também podem gerar efeitos negativos sobre as condições macroeconômicas locais e/ou globais, tal como ocorrido durante a pandemia de Covid-19, na qual foi observada a redução da atividade econômica no mundo e gerou efeitos sobre as economias perduraram posteriormente.

Em qualquer cenário, caso a administração da Devedora não seja capaz de reagir às mudanças macroeconômicas no tempo e da forma adequados, sua condição financeira e solvência podem ser deterioradas, gerando maior dificuldade para cumprir suas obrigações no âmbito das Debêntures e, conseqüentemente, afetando os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

*Riscos de potencial conflito de interesse*

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares, incluindo em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora e com a Devedora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

### Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei nº 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

#### Risco de Operação Estruturada

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada". Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Oferta considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda financeira por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, caso necessário o reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

#### Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

#### Risco de Concentração de Devedor

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, as obrigações decorrentes da emissão dos CRI dependem do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e a Remuneração das Debêntures. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, a ocorrência de eventos internos ou

externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento podem afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, resultando em perdas para os investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

*Não realização adequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários*

Em caso de inadimplemento da Devedora, a Securitizadora ou, caso a Securitizadora não faça, o Agente Fiduciário, poderá ter de recorrer a procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários. Não há garantia de que as medidas adotadas e os procedimentos de cobrança serão concluídos com sucesso.

Os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures, o que poderá afetar adversamente o retorno dos investidores. Ainda, a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

*Risco de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado e não-pagamento das despesas pela Devedora*

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas ou não realize o pagamento da recomposição do Fundo de Despesas para garantir, conforme o caso, o pagamento das despesas do Patrimônio Separado, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado. Caso os recursos integrantes do Patrimônio Separado não sejam suficientes, tais Despesas deverão ser arcadas pelos Titulares dos CRI, na proporção que cada um representa com relação à Emissão, mediante aporte de recursos adicionais, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

*Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade*

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior.

*Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio*

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(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 na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; ou **(d)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA, e **(ii)** seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série e integralizados em uma mesma Data de Integralização. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo all in) da Devedora.

Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

*Risco de Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio*

O Termo de Securitização estabelece eventos que podem resultar na assunção pelo Agente Fiduciário da administração do Patrimônio Separado. Em caso de ocorrência de Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste.

Em razão dos prazos e das formalidades para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará sobre a liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares dos CRI.

Em caso de deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos resultantes da liquidação poderão ser insuficientes para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Ainda, caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado mediante a dação em pagamento das Debêntures, os investidores poderão encontrar dificuldades em alienar os Créditos Imobiliários aos quais tenha direito.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

*Riscos relacionados à participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding*

Nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas no Procedimento de Bookbuilding intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração dos CRI, tendo em vista que as Pessoas Vinculadas podem ter interesses dissonantes dos investidores que não sejam Pessoas Vinculadas. Ademais, caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI originalmente ofertados, as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas. Assim, será permitida a colocação perante Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora e os Coordenadores não têm como garantir que a subscrição/aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação.

**Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação das taxas finais da Remuneração e que, caso seja, nos termos acima previstos, o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário**

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

*Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI*

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. A operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI depende da participação de terceiros, como o banco depositário e a B3, por meio do sistema de liquidação e

compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI, poderá impactar o recebimento tempestivo dos valores devidos pelos Titulares de CRI e acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, uma vez que a Securitizadora não é responsável por encargos moratórios decorrentes de atrasos e/ou falhas operacionais de terceiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

*Risco relacionado ao descasamento do IPCA utilizado para Atualização Monetária e a data de efetivo pagamento*

A Atualização Monetária dos CRI será realizada com base no IPCA divulgado no mês anterior ao mês da referida atualização. Desta forma, o IPCA divulgado e utilizado para o cálculo da Atualização Monetária poderá ser menor do que o divulgado no efetivo mês de atualização, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

*Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA*

No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicada, em sua substituição a Taxa Substitutiva, que será o índice que vier legalmente a substituí-lo ou, no caso de inexistir substituto legal, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que este tomar conhecimento do evento referido acima, Assembleia Geral, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, em comum acordo com a Devedora e a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures ou da atualização monetária das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI ("**Taxa Substitutiva**"). Tal Assembleia Geral deverá ser realizada, em primeira convocação, dentro do prazo de 21 (vinte e um) dias contados da publicação do edital de primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contados da publicação do edital de segunda convocação, se cabível.

Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações da Emissora ou da Devedora, o último IPCA divulgado oficialmente, conforme o caso, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

Caso o IPCA venha a ser divulgadas antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral deixará de ser realizada, e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizada para o cálculo da remuneração e atualização monetária dos CRI, conforme o caso.

Caso não haja acordo sobre o Taxa Substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Titulares dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Geral mencionada acima, a Emissora deverá informar à Devedora, o que acarretará o resgate antecipado obrigatório das Debêntures pela Devedora em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, com seu conseqüente cancelamento (i) no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da assembleia geral de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; (ii) na respectiva Data de Vencimento; ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

*Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão*

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, banco liquidante, escriturador, custodiante, dentre outros, que prestam serviços

diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e, se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Titulares dos CRI. Adicionalmente, referida substituição poderá criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

#### Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures. Assim sendo, a declaração de vencimento das Debêntures pela Emissora poderá depender do envio de declaração ou comunicação da Devedora informando que um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

#### Riscos associados à guarda de documentos comprobatórios pelo Custodiante

A Instituição Custodiante será responsável por receber e guardar as vias originais da Escritura de Emissão de Debêntures e da Escritura de Emissão de CCI, como depositário fiel, em lugar seguro, sob as penas previstas na legislação aplicável, como se seus fossem, na forma de depósito voluntário, conforme previsto no artigo 627 e seguintes do Código Civil. Na prestação de seus serviços, a Instituição Custodiante deverá diligenciar para que os documentos mencionados sejam mantidos, às suas expensas, atualizados, em perfeita ordem, em boa guarda e conservação. Não há como assegurar que a Instituição Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

#### Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado dos CRI constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas pela Devedora em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

#### Risco de Não Constituição das Garantias Reais

As Garantias Reais ainda não se encontram constituídas, até a data de assinatura do Termo de Securitização, tendo em vista que foram outorgadas sob condição suspensiva e que seus respectivos instrumentos, ainda não foram registrados perante as entidades competentes nos termos ali previstos, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das Garantias Reais, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais, que poderão, inclusive, demandar a apresentação de documentos adicionais, a celebração de aditamentos ou mesmo a alteração de forma do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóvel. Adicionalmente, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, há condições de eficácia em relação à alienação dos Imóveis Garantia bem como nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações, há condições de eficácia em relação à alienação das Ações Alienadas Fiduciariamente. Caso as Garantias Reais não

sejam constituídas e/ou a condição de eficácia descrita em cada respectivo Contrato de Garantia não seja cumprida, os Titulares dos CRI não poderão executar as Garantias Reais, em sua totalidade, em caso de um descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações no âmbito dos CRI, caso haja uma deterioração de sua capacidade financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

*Risco relativo à forma de avaliação do laudo dos Imóveis Garantia*

O laudo de avaliação dos Imóveis Garantia emitido em 3 de outubro de 2024, com data-base de 30 de junho de 2024, elaborado pela Forvis Mazars, inscrita no CNPJ sob o nº 22.356.119/0001-34, não considera, para fins de verificação do valor dos Imóveis Garantia, a análise qualitativa de cada um dos Imóveis Garantia, mas apenas o valor operacional da SPE, de modo que referido laudo pode não refletir corretamente o valor dos Imóveis Garantia, seja para fins de avaliação periódica do valor dos Imóveis Garantia para acompanhamento do valor da fração ideal dos Imóveis Garantia, seja para fins de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis. Eventuais paralisações ou abandono das atividades desempenhadas nos Imóveis Garantia podem impactar significativamente o valor da SPE e, conseqüentemente, o valor agregado dos ativos imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

*Risco de Insuficiência da Garantias Reais*

Em um cenário de vencimento antecipado, a Securitizadora poderá ter que proceder com a excussão das Garantias Reais para viabilizar o pagamento das Obrigações Garantidas. Não há garantias de que o processo de excussão será bem-sucedido ou que serão identificados compradores para os Imóveis Garantia, no caso da Alienação Fiduciária de Imóveis. Ainda que os leilões sejam bem-sucedidos, os valores obtidos podem não ser suficientes para arcar com a totalidade das Obrigações Garantidas. Adicionalmente, o processo de execução pode ser moroso e resultar em custos aos titulares de CRI, o que poderá afetar o retorno inicialmente esperado com o investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

*Riscos relacionados à possibilidade de oneração dos Imóveis Garantia a terceiros*

Apenas uma fração ideal dos Imóveis Garantia é objeto da Alienação Fiduciária, de modo que, a fração não contemplada pela Alienação Fiduciária, poderá ser onerada à terceiros e existem chances de que, os credores, no caso de inadimplemento, busquem executar suas garantias, afetando a garantia estabelecida pela Alienação Fiduciária.

Adicionalmente, não há como garantir que o proprietário da parcela não onerada irá concordar com a venda dos Imóveis Garantia em eventual hipótese de excussão da garantia, o que poderá atrasar e/ou até inviabilizar a venda dos Imóveis Garantia, podendo afetar adversamente a excussão da Alienação Fiduciária e, conseqüentemente, o retorno dos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

*Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito*

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora e da Securitizadora, e não englobou a revisão de Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Os CRI e as obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização estão sujeitas a eventos de vencimento antecipado.

A Escritura de Emissão e o Termo de Securitização estabelecem hipóteses que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) dos CRI. Não há garantias de que a Devedora terá recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações e, conseqüentemente, que a Emissora realize o pagamento dos CRI. Ademais, a ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures de suas obrigações poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Devedora. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento, e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro.

Adicionalmente, mesmo que os investidores recebam os valores devidos em virtude do vencimento antecipado, não há qualquer garantia de que existirão, no momento do vencimento antecipado, outros ativos no mercado de risco e retorno semelhantes aos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidadas apenas na data de seu vencimento. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento, e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

#### Risco de Fungibilidade

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar e maneira adversa os CRI e conseqüentemente afetar de maneira negativa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

#### Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI

As deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Titulares dos CRI serão tomadas pela comunhão dos titulares de CRI, em observância aos quóruns previstos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade dos CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial. Caso o quórum exigido para deliberação não seja atingido, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI. Adicionalmente, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente, o que pode gerar dificuldade adicional para formação de quórum. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especial de Investidores poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que poderá impactar o timing de deliberação e o processo de alinhamento de Titulares de CRI para deliberação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

A utilização de índices financeiros pela Devedora que não são definidas pelas práticas contábeis podem não ser comparáveis a denominações similares apresentadas por outras companhia ou investidores. Conseqüentemente, isso pode afetar a percepção de risco dos investidores e gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora no mercado secundário.

Os índices financeiros (*covenants*) previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização não são definidos pelas práticas contábeis, sendo calculados pela administração da Devedora anualmente utilizando definição pré-estabelecida pelas escrituras o qual administração da companhia pode ter que

exercer julgamento na apuração dos componentes de cálculo. Adicionalmente, esses índices podem não ser comparáveis a denominações de índices similares apresentadas por outras companhias ou investidores.

Não obstante, a percepção de risco dos investidores poderá ser afetada, uma vez haverá divergência entre a forma como os índices financeiros serão calculados pela administração da companhia e a forma como o mesmo seria calculado caso o cálculo fosse feito por outras companhias ou investidores, o que poderia gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Devedora no mercado secundário, incluindo, mas não se limitando, no preço dos CRI, o que poderá resultar em prejuízos aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

*O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos.*

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes.

Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos em valores mobiliários brasileiros, tais como os CRI, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos deste país que podem afetar a capacidade dos emissores destes valores mobiliários de cumprir com suas obrigações. Eventos econômicos e políticos nestes países podem, ainda, ter como consequência restrições a investimentos estrangeiros e/ou à repatriação de capital investido. Não há certeza de que não ocorrerão no Brasil eventos políticos ou econômicos que poderão interferir nas atividades da Devedora, e conseqüentemente, impactar no preço dos CRI. Qualquer redução da liquidez dos CRI poderá afetar a capacidade do investidor em vendê-los ao preço e tempo desejados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

*Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora*

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

*Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora*

As informações do Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Devedora.

Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Devedora seja concretizada e venha a afetar o Patrimônio Separado dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

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

Considerando que a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento podem afetar negativamente a análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Reconhecimento de Credores Privilegiados em observância à Medida Provisória nº 2.158-35 podem comprometer os regimes fiduciários sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, caput, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, o artigo 76 prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Assim, não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei nº 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35.

Caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, o que afetará adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

A Oferta está dispensada de análise prévia junto à CVM, conforme o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição pública destinada a Investidores Qualificados, sendo que, a despeito de a Oferta estar sujeita ao registro perante a ANBIMA, nos termos do artigo 19 do Código de Ofertas Públicas da ANBIMA, não é objeto de análise prévia junto à ANBIMA.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

### **Riscos relacionados à Emissora**

#### Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

#### Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

#### Necessidade de Manutenção de Registro da Emissora perante a CVM

A Emissora atua no mercado como Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, e sua atuação depende do registro de como companhia securitizadora junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

#### Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, *servicer*, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros.

Em relação a tais contratações, caso: **(i)** ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou **(ii)** tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

### Crescimento da Emissora e seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

### A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Devedora de geração de resultado, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

### Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM ([www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br)) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

### **Principais riscos relacionados à Devedora**

Os fatores de risco relacionados à Devedora estão disponíveis no Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 80**"), incorporado por referência a este Prospecto.

*Dado que a Devedora é uma holding, ela depende dos resultados de suas controladas, e não pode garantir que seus resultados serão distribuídos à Companhia*

A principal atividade da Devedora é de holding que controla diversas empresas atuantes primordialmente nos setores de incorporações, shopping centers, e-commerce, varejo, renda recorrente, aeroporto, hotéis e restaurantes e, portanto, receita operacional e o fluxo de caixa da Devedora e, conseqüentemente, sua capacidade de satisfazer suas obrigações financeiras e distribuir dividendos depende da capacidade das subsidiárias da Devedora distribuir dividendos e/ou juros sob capital próprio. Não é possível garantir que as subsidiárias da Devedora terão resultados positivos, e, conseqüentemente, serão capazes de pagar dividendos e/ou juros sob capital próprio e que os montantes eventualmente pagos serão suficientes para atender as obrigações financeiras da Devedora e distribuir dividendos aos seus acionistas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade Maior

*A Devedora está sujeita à extensa regulamentação ambiental e caso a Devedora ou suas controladas não observarem a regulamentação aplicável ou ficarem sujeitas à regulamentação mais rigorosa, os negócios da Devedora e de suas controladas poderão ser prejudicados*

Os diversos setores de atuação da Devedora estão sujeitos à extensa regulamentação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Para desenvolvimento de suas atividades, a Devedora e suas controladas precisam obter aprovação de diversas autoridades governamentais, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais.

Caso a Devedora ou suas controladas deixem de cumprir a regulamentação aplicável, a Devedora e suas controladas podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre sua situação financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média/ Materialidade Média

*A Devedora está exposta aos riscos associados à incorporação, construção e venda de imóveis*

A Devedora atua nas atividades de incorporação e venda de unidades residenciais e comerciais. Além dos riscos que afetam o setor imobiliário de modo geral, como interrupções no fornecimento de equipamentos e materiais de construção e a volatilidade em seus preços, variações na oferta e demanda para empreendimentos em determinadas áreas, greves trabalhistas e regulamentações de zoneamento e meio-ambiente, as atividades da Devedora e suas controladas são particularmente afetadas pelos riscos a seguir:

- a conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento imobiliário como um todo, em razão, dentre outros fatores, da desaceleração da economia, do aumento da taxa de juros, das oscilações cambiais e da instabilidade política;
- a Devedora e suas controladas podem ser impedidas, no futuro, em razão de novas regulamentações ou das condições do mercado, de indexar suas contas a receber de acordo com determinados índices de inflação, conforme na data de 31 de dezembro de 2023 permitido, tornando um projeto inviável em termos econômicos ou financeiros;
- a Devedora e suas controladas têm que cumprir com a regulação de zoneamento, ocupação urbana e uso do solo e podem não ter todas as licenças necessárias para tanto;
- o grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade, necessário para vender todas as unidades, pode ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto seja menos lucrativo e/ou o valor de todas as unidades a serem vendidas torne-se substancialmente diferente do esperado;
- em caso de falência ou crise financeira de uma grande companhia do setor imobiliário, o mercado imobiliário pode ser adversamente afetado, abalando a confiança dos clientes em outras companhias que atuam no mesmo setor;
- as condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como a redução na demanda por imóveis residenciais em uma região específica, pode fazer com que um projeto seja menos lucrativo e/ou o valor das unidades a serem vendidas sejam diferentes do esperado;
- os compradores podem ter uma percepção negativa da segurança, conveniência e atratividade de nossas unidades e das regiões onde estão localizadas;
- aumentos nos custos operacionais, como a necessidade de melhoria na estrutura de capitais, prêmios de seguro, impostos imobiliários e de serviços público, podem afetar suas margens de lucro;
- situações econômicas e de outra natureza poderão fazer com que um número significativo de clientes atrase o pagamento de suas prestações;
- a Devedora e suas controladas poderão ser afetadas pela falta de terrenos bem localizados para empreender novos projetos;
- ausência de oportunidades de empreendimento;
- o não cumprimento do cronograma para a construção e a venda das unidades ou de quaisquer etapas dos empreendimentos, resultando em aumento de custo ou rescisão dos contratos de venda;
- atrasos na aprovação ou licenciamento dos empreendimentos da Devedora e de suas controladas pelas autoridades governamentais ou a não obtenção de tais licenciamentos em decorrência de pedidos intempestivos de renovação das licenças obtidas ou de questionamentos em relação (i) aos aspectos técnicos dos estudos apresentados no licenciamento das obras; (ii) à competência do órgão licenciador; e (iii) ao próprio procedimento de licenciamento;

- identificação de contaminação ambiental de solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos empreendimentos de responsabilidade direta ou indireta da Devedora e suas controladas, em implantação ou já comercializados, o que pode ensejar futuros dispêndios em investigação/remediação que afetem adversamente seus resultados; e
- a deterioração no ambiente econômico do país pode impactar no cancelamento de vendas já realizadas (distratos), com consequente obrigação de devolução de quantias pagas pelos adquirentes.

A ocorrência de qualquer evento acima mencionado poderá causar um efeito adverso sobre seus resultados operacionais. Além disso, o fato de a Devedora e suas controladas possuírem imóveis destinados ao comércio varejista significa que estão sujeitas a fatores que afetam o varejo de modo geral, como o nível de gasto dos consumidores, a disposição dos varejistas de alugarem espaço em nossos empreendimentos, a consolidação de varejistas e a falência de locatários.

Ademais, os clientes têm o direito de rescindir seus contratos de venda sem multa e de receber a devolução de parte significativa da quantia paga, corrigida pela inflação, caso a entrega não seja feita no prazo de 180 dias das datas programadas (salvo em casos de força maior). Não há garantia de que tal atraso não venha a ocorrer no futuro. Outra questão é que, conforme previsto na legislação brasileira, a Devedora e suas controladas oferecem garantia limitada por cinco anos para cobrir defeitos estruturais e, sendo assim, podem se deparar com reivindicações nos termos dessas garantias, com o que poderão sofrer um efeito substancial negativo sobre seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média / Materialidade Média

*Mudanças climáticas podem ocasionar danos aos negócios da Devedora e de suas controladas*

A intensificação das mudanças do clima poderá afetar as operações dos negócios e a continuidade do fornecimento de produtos e serviços oferecidos pela Devedora e suas controladas. A exposição aos riscos físicos representados por ameaças climáticas, como ventos fortes, deslizamentos, tempestades, incêndios florestais, inundações, seca meteorológica e ondas de calor, além dos riscos de transição relacionados com as mudanças das exigências regulatórias, tecnológicas, de mercado, ou ainda a exposição reputacional os negócios, poderão afetar os ativos da Devedora, a composição de seu portfólio e seus resultados de forma adversa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média/ Materialidade Média

*O sucesso da Devedora depende significativamente da eficiência de sua estratégia de marketing e da sua capacidade em oferecer aos seus clientes uma experiência de consumo com qualidade diferenciada*

Quaisquer incidentes que reduzam a confiança do consumidor e dos clientes da Devedora ou a afinidade deles com a estratégia de marketing da Devedora, sua oferta de empreendimentos imobiliários, mix de lojas, hotéis e restaurantes, e a experiência de consumo com qualidade diferenciada, podem reduzir de forma significativa o seu valor. Se os consumidores e os clientes da Devedora perceberem ou experimentarem uma redução na qualidade do serviço, produto, do ambiente ou de qualquer forma acreditarem que a Devedora não proporcionou uma experiência consistentemente positiva, seus negócios e seus resultados operacionais podem ser afetados de forma negativa.

O reconhecimento pelo mercado é essencial para a atratividade dos empreendimentos imobiliários, mix de lojas e de restaurantes e para o sucesso financeiro. Caso plano estratégico da Devedora não seja eficiente ou se seus concorrentes fizerem investimentos mais significativos do que os da Devedora em marketing e na atração de um mix de lojas e restaurantes e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários diferenciados, a Devedora pode não conseguir atrair novos clientes ou os clientes existentes podem não retornar aos seus negócios, afetando seus negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade Média

Os demais fatores de risco relacionados à Devedora estão disponíveis no Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 80**"), incorporado por referência a este Prospecto.

**Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção “15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo” deste Prospecto, na página 96 deste Prospecto.**

### **Riscos Macroeconômicos**

#### *Riscos relativos à política econômica do governo federal*

A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevêê-las.

Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (viii) política fiscal e regime tributário; (ix) variação no preço das commodities; e (x) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e da Devedora e seus respectivos resultados operacionais.

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora e para a Devedora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar, de forma exemplificada: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

#### *Risco relacionado à instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real*

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de

câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações ou apreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, conseqüentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

*Riscos relativos aos efeitos da política anti-inflacionária*

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

*Risco decorrente da política monetária do governo federal*

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos da América. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia brasileira, afetando adversamente a produção de bens, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, conseqüentemente, os negócios da Emissora e da Devedora e sua capacidade produtiva e de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo afetar as atividades da Emissora e da Devedora e sua capacidade de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

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

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

A incerteza acerca das possíveis alterações políticas e regulatórias que o Governo Brasileiro poderá implementar no futuro, alterando estes ou outros fatores, podem contribuir para a incerteza do cenário econômico do Brasil e para uma maior volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras, como também para maior volatilidade do Real.

Estes e outros futuros acontecimentos na economia brasileira e na política governamental podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e o resultado das operações da Emissora e da Devedora. Adicionalmente, o Governo Brasileiro poderá aprovar novas regulamentações que eventualmente poderão afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora. A instabilidade política no Brasil vem crescendo nos últimos anos e pode afetar adversamente a economia.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

## 5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

### 5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo

**a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer anúncios relacionados à oferta; e**

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	17/10/2024
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado, Lâmina e Disponibilização do Prospecto Preliminar	17/10/2024
3.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores ( <i>Roadshow</i> )	17/10/2024
4.	Início do Período de Reserva	24/10/2024
5.	Encerramento do Período de Reserva	05/11/2024
6.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	06/11/2024
7.	Comunicado ao Mercado de Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	07/11/2024
8.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo <sup>(2)</sup>	07/11/2024
9.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	08/11/2024
10.	Procedimento de Alocação	08/11/2024
11.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	06/05/2025

<sup>(1)</sup> As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

<sup>(2)</sup> Data de início do período de distribuição da Oferta.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas no Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado no Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e os Coordenadores suspenderão a Oferta imediatamente até que se proceda: **(i)** a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; **(ii)** a complementação do Prospecto; **(iii)** a atualização da lâmina da Oferta; e **(iv)** a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado, para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a seção 7 deste Prospecto **"RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA"**.

**b) os prazos, condições e forma para:**

**(i) Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação**

As ordens de investimentos direcionados aos Coordenadores, realizadas pelos Investidores, poderão ser revogadas nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

***(ii) Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso***

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, e **(ii)** após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série até a data da efetiva integralização ("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, nos termos previstos nas solicitações de reserva ou intenção de investimento e para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização.

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que **(i)** o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(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 na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(d)** 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, ou **(e)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA, e **(ii)** seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série e integralizados em uma mesma Data de Integralização, resguardados os interesses dos Investidores.

***(iii) Distribuição junto ao público investidor em geral***

Não Aplicável.

***(iv) Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos Coordenadores em decorrência da prestação de garantia***

Aplica-se para os Coordenadores a restrição à negociação ao público em geral prevista acima para revenda dos CRI eventualmente adquiridos pelos Coordenadores em razão do exercício da Garantia Firme.

***(v) Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso***

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide seção 7 deste Prospecto, em especial o subitem 7.3.

## 6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

---

### **6.1. Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)**

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.

### **6.2. Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário**

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.

### **7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários**

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o disposto no artigo 33, parágrafos 10 e 11, e artigo 4º do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos.

### **7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado**

**O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário brasileiro não poderá ser feita com investidores que não sejam Investidores Qualificados, considerando o disposto no parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 14 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.**

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

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

Caso **(i)** seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou **(ii)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento **(a)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou **(b)** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou **(iii)** este Contrato seja resilido, todas as intenções de investimento serão canceladas e os Coordenadores comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

### **8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida**

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a Mercado é irrevogável.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição e na seção "14. Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários" deste Prospecto, conforme página 89 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1.1 da seção 14 deste Prospecto.

### **8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores**

A Oferta será destinada exclusivamente a Investidores que atendam aos requisitos de enquadramento previstos no artigo 12 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.

### **8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, Identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização**

#### **8.3.1. Aprovação da Emissão**

A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9 ("**Aprovação Societária da Emissora**").

#### **8.3.2. Aprovação Societária da Devedora**

A reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 15 de outubro de 2024, autorizou, dentre outros, a emissão das Debêntures, para colocação privada exclusivamente perante a Securitizadora, e a vinculação aos CRI e a constituição da Alienação Fiduciária de Ações, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações ("**Aprovação Societária da Devedora**"), cuja ata foi apresentada à CVM e será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "O Estado de S. Paulo" ("**Jornal de Publicação**"), com divulgação simultânea da íntegra da do referido documento no *website* do Jornal de Publicação, que providenciará a certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o inciso I do artigo 62 e com o inciso I do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

#### **8.3.3. Aprovação Societária da SPE**

Na reunião do conselho de administração da SPE realizada em 15 de outubro de 2024 ("**RCA da SPE**") foi deliberada e aprovada, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e a constituição da Alienação Fiduciária de Ações, bem como a celebração dos Contratos de Garantia; **(ii)** a outorga de procurações em nome da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretroatável, no âmbito do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(iii)** celebração de todos e quaisquer documentos relacionados à Emissão, incluindo, mas não se limitando a assinatura da Escritura de Emissão e assunção das demais obrigações nela previstas e nos demais Documentos da Operação e da ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela administração da SPE em relação aos itens (i) à (ii) acima.

#### **8.3.4. Aprovação da Corbas**

Na reunião de sócios da Corbas realizada em 15 de outubro de 2024 ("**RS da Corbas**") foi deliberada e aprovada, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Ações, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações; e **(ii)** celebração de todos e quaisquer documentos relacionados à Emissão, incluindo, mas não se limitando a assinatura do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações e assunção das demais obrigações nele previstas e nos demais Documentos da Operação e da ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela administração da Corbas em relação ao item (i) acima.

### 8.3.4. Aprovação da JHSF Incorporações:

Em reunião de sócios da JHSF Incorporações realizada em 15 de outubro de 2024 (“**RS da JHSF Incorporações**” e, em conjunto com a RCA da Emissora, RCA da SPE e a RS da Corbas, “**Atos Societários**”) foi deliberada e aprovada, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis; **(ii)** a outorga de procurações em nome da Debenturista, em caráter irrevogável e irretratável, no âmbito do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis; e **(iii)** celebração de todos e quaisquer documentos relacionados à Emissão, incluindo, mas não se limitando a assinatura do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis e assunção das demais obrigações nele previstas e a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela administração da JHSF Incorporações em relação aos itens (i) e (ii) acima.

### 8.4 Regime de Distribuição

Cumpridas as Condições Precedentes, observada a possibilidade de renúncia de Condição Precedente pelos Coordenadores, a Oferta será realizada sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, observados os montantes de cada Coordenador indicados abaixo e conforme observadas as disposições do Contrato de Distribuição:

Coordenador	Valor Máximo da Garantia Firme Individual e Não Solidária	Percentual da Garantia Firme prestada por cada Coordenador
Itaú BBA	R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)	20,00% (vinte por cento)
Bradesco BBI	R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)	20,00% (vinte por cento)
BTG Pactual	R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)	20,00% (vinte por cento)
Santander	R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)	20,00% (vinte por cento)
XP Investimentos	R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)	20,00% (vinte por cento)
<b>Total</b>	<b>R\$ 600.000.000,00</b> <b>(seiscentos milhões de reais)</b>	<b>100,00% (cem por cento)</b>

Os Coordenadores efetuarão a colocação dos CRI sob o regime de Garantia Firme de colocação para o Valor Total da Emissão.

A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, após o *Procedimento de Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito, observado o procedimento elencado acima, de forma individual e não solidária entre os Coordenadores. A Garantia Firme aqui estabelecida poderá ser exercida na(s) Série(s) a ser(em) escolhida(s) a exclusivo critério de cada Coordenador (admitido o exercício em quaisquer Séries).

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

#### Plano de Distribuição

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Garantia Firme**”).

A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, após o *Procedimento de Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito pelos Investidores Qualificados, sendo certo que o exercício da Garantia Firme será feito observado os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, não sendo admitida a distribuição parcial dos CRI.

Sem prejuízo do disposto acima, a Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e cada uma das referidas instituições financeiras (“**Participantes Especiais**” e, em conjunto com os Coordenadores, “**Instituições Participantes da Oferta**”), nos termos do Contrato de Distribuição (“**Termo de Adesão**”).

O Plano de Distribuição deve assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes de venda dos Coordenadores recebam previamente exemplar dos Documentos da Oferta, os quais serão disponibilizados a mercado, nos termos dos artigos 57, parágrafo 4º, e 59, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, respectivamente para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores, nos termos do artigo 79, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

Nos termos do artigo 59 Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: **(i)** a obtenção do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"), na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM (em conjunto, "**Meios de Divulgação**"); e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por Investidores Qualificados.

Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("**Oferta a Mercado**").

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**"), conforme determinado pelos Coordenadores em comum acordo com a Devedora.

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Coleta de Intenções de Investimento. Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido abaixo), sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI, bem como para definição: **(a)** o número de Séries dos CRI, e, conseqüentemente, o número de Séries das Debêntures, de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das Séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(b)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada Série da Emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a serem alocadas em cada Série da Emissão dos Debêntures; e **(c)** a taxa final de remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures ("**Procedimento de Bookbuilding**").

No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os seguintes procedimentos, sem prejuízo do disposto no Contrato de Distribuição:

- (i)** o Investidor da Oferta, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo), poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no item 5.1 deste Prospecto ("**Período de Reserva**"), sendo certo que **(a)** o recebimento de reservas para subscrição somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e **(b)** o Prospecto Preliminar e a Lâmina deverão estar disponíveis nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;
- (ii)** na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** a quantidade de CRI da(s) Série(s) que deseja subscrever; e **(b)** sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;
- (iii)** findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;

- (iv) os Investidores também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;
- (v) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iv) acima; e
- (vi) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final.

Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão, observados os procedimentos descritos em cada instrumento, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Devedora ou de realização de assembleia especial dos Titulares de CRI.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a definição por meio de comunicado ao mercado nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Intenções de Investimento. A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto **(i)** em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou **(ii)** nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, a serem previstas no Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

A intenção de investimento deverá: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como "Pessoa Vinculada"; **(iii)** incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar do Prospecto e da Lâmina; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelos Coordenadores à disposição da CVM.

Recomenda-se aos Investidores que **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes no Prospecto e na Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e **(ii)** entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da ordem ou reserva, conforme o caso, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como "Investidor Qualificado" nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

Cada Coordenador disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto do Contrato de Distribuição e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou

outro meio previamente acordado entre as partes: **(i)** a quantidade de CRI da(s) respectiva(s) Série(s) alocada ao Investidor; **(ii)** a primeira Data de Integralização; e **(iii)** a taxa final de remuneração dos CRI fixada.

Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, na primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

As previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e dos Termos de Adesão dos Participantes Especiais. Cada intenção de investimento deverá ser realizada perante apenas uma Instituição Participante da Oferta.

Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas. São consideradas "**Pessoas Vinculadas**" os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; **(c)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "a" a "d" acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo suas intenções de investimento automaticamente canceladas, observado as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, conforme descrito abaixo.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, observado o parágrafo 3º, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas acima não se aplica: **(i)** às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e **(iii)** aos casos em que, considerando o cancelamento previsto acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta última hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertadas, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

**A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODE AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS DE REMUNERAÇÃO E PODERÁ AFETAR A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", ITEM "A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI" NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

Até a data de realização do Procedimento de Bookbuilding, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação das intenções de investimentos recebidas até tal data e os enviarão de maneira já consolidada aos Coordenadores.

A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

Critério de Rateio. Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo que todas as intenções de investimento admitidas serão rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, observado o plano de distribuição previsto neste Contrato.

O resultado do rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, em até 1 (um) Dia Útil após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Distribuição Parcial. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação.

Prazo Máximo de Distribuição. 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.

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

Após o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, **(i)** os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Qualificados, e **(ii)** desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o disposto no artigo 33, parágrafos 10 e 11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral, após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos.

#### **8.6. Formador de Mercado**

Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Securitizadora 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, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

#### **8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização**

Não foi nem será constituído **(i)** fundo de amortização para a presente Emissão e/ou **(ii)** fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

#### **8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam**

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

## 9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários.

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

Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, 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 da Emissão. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco há reforços de crédito estruturais ou de terceiros. No entanto, as Debêntures contarão com as Garantias.

**PARA UMA DESCRIÇÃO DETALHADA DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS GARANTIAS CONSTITUÍDAS NO ÂMBITO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS, CONSULTAR O ITEM “F” DA SEÇÃO “10.1. INFORMAÇÕES DESCRITIVAS DAS CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DOS DIREITOS CREDITÓRIOS” CONSTANTE DA PÁGINA 49 DESTE PROSPECTO.**

Os CRI não contarão com quaisquer reforços de crédito pela Securitizadora.

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

A Emissora não utilizará instrumentos financeiros de derivativos na administração do Patrimônio Separado

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

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos decorrentes de operações imobiliárias, com a constituição de patrimônio segregado em regime fiduciário. A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de rating emitidos por agências especializadas, conforme aplicável. A Emissora adquire, essencialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Emissora exerça com o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de seus negócios.

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Emissora na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas. **“Aplicações Financeiras Permitidas”**: significa os investimentos em (a) Certificados e/ou Recibos de Depósito Bancário ou outros títulos de crédito privado com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; (b) operações compromissadas disponíveis na plataforma do Itaú Unibanco S.A.; (c) títulos públicos federais de curta duração e indexados ao Certificado de Depósito Interbancário e que tenham liquidez diária; e (d) cotas de fundos de investimento de renda fixa, indexados ao Certificado de Depósito Interbancário e que tenham liquidez diária.

**10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:**

A 15ª (décima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em da espécie com garantia real, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da JHSF Participações S.A. ("**Debêntures**", "**Emissão**" e "**Devedora**", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (décima quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" ("**Escritura de Emissão**") constitui um crédito performado e possui as seguintes características relevantes:

<p><b>a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total</b></p>	<p>Serão emitidas 600.000 (seiscentas mil) Debêntures em até três séries no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de Séries das Debêntures a serem emitidas e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das Séries, será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, ressalvado que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding.</p>
<p><b>b) Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos</b></p>	<p><u>Atualização Monetária das Debêntures.</u> As Debêntures terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente ("<u>Atualização Monetária das Debêntures</u>") a partir da primeira Data de Integralização da Debênture, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("<u>IPCA</u>"), calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, até a Data de Aniversário das Debêntures, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("<u>Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures</u>"), segundo a seguinte fórmula:</p> $VNa = VNe \times C$ <p>onde:</p> <p>VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>Vne = Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, na primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, após incidência de juros e/ou atualização monetária, ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> <p>onde:</p> $C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$ <p>k = número de ordem até n; de Nik, variando de 1 até n;</p> <p>n = Número total de índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures da respectiva Série, sendo "n" um número inteiro;</p> <p>Nik = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior à data de aniversário caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de</p>

Aniversário das Debêntures da respectiva Série, após a Data de Aniversário das Debêntures da respectiva série, o "Nik" corresponderá ao valor do número índice do IPCA divulgado no mês de atualização;

$N_{ik-1}$  = valor do número-índice do mês anterior ao mês "k";

$dup$  = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a última Data de Aniversário das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, será acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "dup" apurado; e

$dut$  = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior e a Data de Aniversário das Debêntures da respectiva Série imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro, sendo que:

- (i) Na primeira Data de Aniversário das Debêntures, dia 13 de novembro de 2024, o "dut" será igual a 23 (vinte e três) Dias Úteis;
- (ii) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (iii) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;
- (iv) Os fatores resultantes das expressões são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;  $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$
- (v) Considera-se como "Data de Aniversário das Debêntures" as datas previstas na tabela do **Anexo VII** da Escritura de Emissão, referente às Debêntures da respectiva Série;
- (vi) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vii) Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$N_{ikp} = N_{ik-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

$N_{ikp}$  = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

$N_{ik-1}$  = conforme definido acima; e

*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 quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

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

Remuneração das Debêntures Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* equivalente ao que for maior entre: (i) 6,90% (seis inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de outubro de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração das Debêntures Primeira Série**”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{FatorSpread} - 1)$$

Onde:

*J* = valor da Remuneração das Debêntures Primeira Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

*VNa* = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série da respectiva Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

*FatorSpread* = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Onde:

*Spread* = a taxa de *spread* conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

*DP* = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures Primeira Série (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo “DP” um número inteiro. Exclusivamente na 1ª (primeira) Data de Pagamento de Remuneração (conforme definido abaixo) após a 1ª (primeira) Data de Integralização, “DP” será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

Remuneração das Debêntures Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* equivalente ao que for maior entre: (i) 6,95% (seis inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de outubro de 2032, a ser apurada

conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures Segunda Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{FatorSpread} - 1)$$

Onde:

*J* = valor da Remuneração das Debêntures Segunda Série devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

*VNa* = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série da respectiva Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

*FatorSpread* = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Onde:

*Spread* = a taxa de *spread* conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais

*DP* = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures Segunda Série (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente na 1ª (primeira) Data de Pagamento de Remuneração (conforme definido abaixo) após a 1ª (primeira) Data de Integralização, "DP" será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

Remuneração das Debêntures Terceira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* equivalente ao que for maior entre: (i) 7,05% (sete inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures Terceira Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{FatorSpread} - 1)$$

	<p>Onde:</p> <p><math>J</math> = valor da Remuneração das Debêntures Terceira Série devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;</p> <p><math>VNa</math> = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série da respectiva Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e</p> <p><math>FatorSpread</math> = fator de <i>spread</i> fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $Fator\ Spread = \left[ \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$ <p>Onde:</p> <p>Spread = a taxa de <i>spread</i> conforme definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, informada com 4 (quatro) casas decimais</p> <p><math>DP</math> = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures Segunda Série (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente na 1ª (primeira) Data de Pagamento de Remuneração (conforme definido abaixo) após a 1ª (primeira) Data de Integralização, "DP" será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.</p>
<p><b>c) Prazos de vencimento dos créditos</b></p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, <b>(i)</b> as Debêntures Primeira Série terão prazo de vencimento de 3.648 (três mil seiscentos e quarenta e oito) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2034 ("<b>Data de Vencimento Debêntures Primeira Série</b>"); <b>(ii)</b> as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 4.381 (quatro mil trezentos e oitenta e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de outubro de 2036 ("<b>Data de Vencimento Debêntures Segunda Série</b>"); <b>(iii)</b> as Debêntures Terceira Série terão prazo de vencimento de 5.476 (cinco mil quatrocentos e setenta e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de outubro de 2039 ("<b>Data de Vencimento Debêntures</b>").</p>
<p><b>d) Períodos de amortização</b></p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado de acordo com as datas e percentuais indicados na Escritura de Emissão, sempre <b>(a)</b> ao final do 8º (oitavo), 9º (nono) e 10º (décimo) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de outubro de 2032 para as Debêntures Primeira Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Primeira Série; <b>(b)</b> ao final do 9º (nono), 10º (décimo), 11º (décimo primeiro) e 12º (décimo segundo) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de outubro de 2033 para as Debêntures Segunda Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Segunda Série; e <b>(c)</b> ao final do 11º (décimo primeiro), 12º (décimo segundo), 13º (décimo terceiro), 14º (décimo quarto) e 15º (décimo quinto) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 10 de outubro de 2035 para as Debêntures Terceira Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Terceira Série (cada uma das datas, "<b>Data de Amortização</b>").</p>

<p><b>e) Finalidade dos créditos</b></p>	<p>Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados conforme destinação dos recursos das Debêntures previsto no item 3 deste Prospecto.</p>
<p><b>f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos</b></p>	<p>A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão <i>inter vivos</i>, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito, serão constituída as Garantias Reais.</p>

**10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão**

Não há cessão dos direitos creditórios à Securitizadora, portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

**10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados**

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Debêntures.

**10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento**

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo VII da Escritura de Emissão, na Data de Vencimento das Debêntures ou na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme o caso. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Debêntures e dos CRI aos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesa e/ou pela Devedora.

**10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que compõem o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo**

As Debêntures foram emitidas em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não há informações estatísticas de inadimplemento, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Também não houve inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos de debêntures emitidas pela Devedora compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta.

Com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários. Ainda, a Devedora não realizou, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários.

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente 6,70% (seis inteiros e setenta centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

**10.7. Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos Coordenadores da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais**

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários vinculados a emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

Para mais informações, vide o fator de risco "Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento" na seção "Fatores de Risco", na página 26 deste Prospecto Preliminar.

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

Há possibilidade de pré-pagamento em caso de ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme item "10.9." abaixo.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS DE RESGATE ANTECIPADO SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI INDICADAS NAS CLÁUSULAS 3.7, 3.8, 3.9 E 11 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR OS FATORES DE RISCO "RISCOS RELACIONADOS À POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI E RESGATE ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES" E "OS CRI E AS OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA CONSTANTES DA ESCRITURA DE EMISSÃO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ESTÃO SUJEITAS A EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO" INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO**

**10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos**

Resgate Antecipado Facultativo Total. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma respectiva Série, conforme o caso ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**"), (i) a partir do 60º (sexagésimo) mês a

contar da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 15 de outubro de 2029 para as Debêntures de qualquer uma das Séries ou da totalidade das Debêntures; ou **(ii)** a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas nos termos da Cláusula 12.1 da Escritura de Emissão.

A Devedora deverá comunicar a Emissora e o Agente Fiduciário com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(b)** estimativa prévia do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("**Comunicação de Resgate Antecipado Total**").

Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total, em relação a cada uma das Séries, conforme definido e calculado nos termos abaixo.

O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

O valor de Resgate Antecipado Facultativo Total será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("**Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures**" e "**Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures**", respectivamente):

- (i) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada respectiva Série, acrescido da Remuneração aplicável, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures de cada respectiva Série, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; ou
- (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada respectiva Série, e da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento de cada respectiva Série utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da respectiva Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total:

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

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures de cada respectiva Série;

"C" conforme definido na Cláusula 6.15.1 da Escritura de Emissão, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures de cada respectiva Série, sendo "n" um número inteiro;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada respectiva Série;

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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}$$

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures, 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;

$n_k$  = número de Dias Úteis entre a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda;

*Duration* = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada respectiva Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Duration} = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{VNE_k \times C}{(1+i)^{\frac{n_k}{252}}} \times n_k}{VP} \times \frac{1}{252}$$

$VNE_k$  = conforme definido acima;

$C$  = conforme definido acima;

$N_k$  = conforme definido acima;

$VP$  = conforme definido acima; e

$i$  = taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* para cada respectiva Série, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais.

Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures.

As Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total deverão ser canceladas.

Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo. A Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("**Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos**") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Será considerado um "**Evento de Retenção de Tributos**" (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118; (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.

O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor de Resgate Antecipado correspondente a cada uma das Séries ("**Preço de Resgate Antecipado**"), observado que não haverá a incidência prêmio de resgate, conforme previsto acima.

Não será admitido Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos parcial das Debêntures.

A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Devedora.

Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, pela Devedora, a Securitizadora deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

Vencimento Antecipado Automático: Constitui evento de vencimento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("**Evento de Vencimento Antecipado Automático**"), aplicando-se o disposto na cláusula 11.2.3 do Termo de Securitização, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) o inadimplemento, pela Devedora e/ou pela SPE, de qualquer obrigação pecuniária devida à Securitizadora na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;
- (ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou da SPE; **(b)** pedido de autofalência da Devedora e/ou da SPE; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou da SPE, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Devedora e/ou pela SPE, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("**Lei nº 11.101**"), no âmbito de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de tutela cautelar, medidas preparatórias ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, tomada de qualquer medida ou início, de qualquer processo similar em outra jurisdição, ou ocorrência de qualquer evento similar aos descritos neste item (e); ou **(f)** ingresso em juízo pela Devedora e/ou pela SPE, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv) vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras ("**Dívida Financeira**") da Devedora e/ou da SPE (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação à SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;
- (v) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou da SPE (no qual referidas sociedades são as incorporadas) ou incorporação de ações da Devedora e/ou da SPE, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se: (a) em caso de fusão ou incorporação envolvendo exclusivamente a SPE, a Devedora e/ou as Controladas da Devedora, desde que a sociedade resultante seja a Devedora; e/ou (b) em caso de cisão, fusão e incorporação envolvendo exclusivamente a SPE e/ou Controladas da Devedora, desde que o controle final, direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação, permaneça da Devedora.
- (vi) caso a Devedora e/ou a SPE ceda, transfira ou grave, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia, salvo **(a)** mediante autorização prévia, expressa e por escrito da Securitizadora; ou **(b)** conforme expressamente autorizado na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia;
- (vii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade total da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia;
- (viii) caso a Devedora e/ou a SPE realizem alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("**Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário**"), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;

- (ix) questionamento judicial, pela Devedora, pela SPE e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou coligadas, sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e
- (x) caso a Devedora, a SPE ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexecúvel, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante autoridade competente), as Debêntures, a Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias Reais.

Vencimento Antecipado Não Automático: Constituem eventos de vencimento não automático (“**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, “**Eventos de Vencimento Antecipado**”) que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.4 do Termo de Securitização:

- (i) Inadimplemento ou mora de qualquer dívida financeira ou qualquer obrigação pecuniária de qualquer Dívida Financeira da Devedora, da SPE e/ou de quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação à SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, ambos conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico no respectivo acordo ou contrato;
- (ii) arresto, sequestro ou penhora das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;
- (iii) em caso de cancelamento do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM;
- (iv) mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Devedora, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores diretos ou indiretos: (a) passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do seu capital votante; ou (b) deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário indireto efetivo da Devedora, exceto se previamente autorizada pela Securitizadora, conforme autorizado pelos Titulares dos CRI;
- (v) redução do capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se para absorção de prejuízos;
- (vi) realização de mútuos ou empréstimos pela Devedora, na qualidade de mutuante ou mutuária, com qualquer sociedade do Grupo Econômico, exceto por (a) operações na qual a Devedora figure como devedora e desde que sejam contratadas em condições equitativas de mercado (arm’s length) ou em termos e condições mais benéficas à Devedora do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma pessoa ou entidade que não seja do Grupo Econômico; (b) operações na qual a Devedora figure como credora e desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex ou para o repasse de recursos obtidos pela Devedora por meio de qualquer emissão de valores mobiliários; ou (c) contratos de mútuo existentes nesta data ou que sejam subordinados às Debêntures, ou seja, cujos pagamentos, inclusive intermediários, tanto de principal quanto de juros, encargos e outros pagamentos similares ocorram após a Data de Vencimento; sendo certo que fica permitido a realização da amortização de tais mútuos pela Devedora mediante conversões de mútuo em capital (vedada participação recíproca);
- (vii) caso seja constituído pela Devedora e/ou pela SPE ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer Ônus sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Contratos de Garantia;
- (viii) caso a Devedora utilize os Imóveis Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de tais Imóveis Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

- (ix) constituição e/ou prestação pela Devedora de quaisquer garantias fidejussórias, Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, conforme aplicável, da Devedora, em benefício de qualquer sociedade ou pessoa que seja sua Controlada ou coligada (direta ou indireta), controladora (ou do grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("**Grupo Econômico**"), exceto pela prestação de garantia pessoal (fiança e/ou aval) ou reais pela Devedora em benefício de suas Controladas, diretas ou indiretas;
- (x) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade parcial da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI;
- (xi) se houver o descumprimento pela Devedora e/ou pela SPE no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da ciência pela Devedora e/ou pela SPE, exceto nos casos em que tenha sido estabelecido prazo de cura específico;
- (xii) se a Devedora e/ou a SPE tiverem prestado qualquer informação ou declaração falsa, inconsistente, insuficiente, imprecisa ou desatualizada (na data em que prestada) na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia de que seja parte, não sanada (se possível o saneamento) em 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de referida inconsistência, insuficiência, imprecisão ou inatualidade (na data em que prestada);
- (xiii) existência de decisão judicial ou arbitral, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou que não esteja sendo discutido pela Devedora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, esteja com aplicabilidade comprovadamente suspensa;
- (xiv) caso em qualquer Data de Verificação (conforme definido abaixo), o saldo devedor das Debêntures seja superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor da Fração Ideal dos Imóveis (conforme definido abaixo) ("**Razão de Garantia**"), sem que se realize a Recomposição de Garantia (conforme definido no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis), nos termos da Cláusula Terceira do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (xv) se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, exceto por aquelas: (a) que sejam sanadas em até 45 (quarenta e cinco) dias; (b) que estejam em processo tempestivo de renovação; ou (c) questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, em até 30 (trinta) dias, provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas licenças; e que em quaisquer dos casos acima, não causem um Efeito Adverso Relevante ;
- (xvi) protesto legítimo de títulos contra a Devedora e/ou a SPE, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, (a) em relação a Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que (b) foi cancelado ou suspenso ou (c) a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;
- (xvii) existência de sentença condenatória transitada em julgado contra a Devedora e/ou a SPE, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior (a) em relação a Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

- (xviii) distribuição de dividendos pela Devedora caso tenha ocorrido qualquer hipótese dos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou caso a Devedora esteja inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão;
- (xix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades da Devedora e o cumprimento de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão;
- (xx) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos;
- (xxi) não pagamento, pela Devedora ou pela SPE, de sentenças judiciais transitadas em julgado ou decisões arbitrais definitivas cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a (a) em relação a Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, no prazo fixado na própria decisão ou, caso não haja prazo previsto na decisão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da publicação da referida sentença e/ou decisão, ou da data estabelecida na referida sentença e/ou decisão para realização do pagamento;
- (xxii) arresto, sequestro ou penhora de bens ou ativos da Devedora ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda de bens e/ou ativos da Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado de boa fé e obtido efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;
- (xxiii) descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência desta Emissão, de índice financeiro equivalente à razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da Devedora inferior a 60% (sessenta por cento), a qual será apurada trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Devedora, calculado pela Devedora e verificado pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto na Cláusula 9.1, inciso (i), alíneas (a) e (b) da Escritura de Emissão, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas, conforme o caso, da Devedora referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 para a primeira verificação e, para as demais verificações, o seu respectivo trimestre (“Índice Financeiro”), devendo a Securitizadora encaminhar ao Agente Fiduciário cópia do resultado da apuração;
- (xxiv) caso ocorra transferência da Fração Ideal do Imóveis para uma Nova SPE sem que tenham sido atendidas as Condições de Disposição;
- (xxv) desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastro que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;
- (xxvi) venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Devedora que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Devedora;
- (xxvii) caso ocorra a desapropriação, confisco, embargo ou constituição de Ônus sobre a fração ideal remanescente dos Imóveis Garantia para terceiros, sem a expressa anuência prévia da Debenturista, exceto com relação ao Ônus de que trata o item “(xxvi)” abaixo; e
- (xxviii) caso ocorra a disposição, cessão, transferência ou alienação, inclusive via integralização, da fração ideal remanescente dos Imóveis Garantia para terceiros, sem a expressa anuência prévia da Debenturista, exceto para a Devedora, pela SPE e pela JHSF Incorporações, desde que a fração ideal transferida seja onerada no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis em benefício da Debenturista, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária.

Para fins do disposto acima:

- (i) "Autoridade Governamental" significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;
- (ii) "Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;
- (iii) "Dívida Líquida" significa a soma algébrica dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do saldo dos derivativos, acrescidos do arrendamento mercantil / leasing financeiro (excluídos os arrendamentos tratados pelo IFRS16), somados ao saldo dos títulos descontados com regresso e/ou cessão de carteira com coobrigação, caso aplicável e somado aos avais e fianças prestados para terceiros em obrigações financeiras não consolidadas das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas da Devedora, menos (a) as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, (b) contas a receber performados de unidades imobiliárias, com vencimento em até 12 (doze) meses (circulante) e (c) dívida mandatoriamente conversível.
- (iv) "Ônus" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato; e
- (v) "Patrimônio Líquido" significa a linha correspondente em seu balanço patrimonial, excluído da participação dos acionistas minoritários.
- (vi) "SPE" significa a **JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**, sociedade por ações de capital autorizado, com sede na Cidade de São Roque, Estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Castelo Branco, Km. 59 + 701,11 (sentido Capital), Fazenda Dona Catarina, CEP 18132-900, inscrita no CNPJ sob o nº 17.781.776/0001-99, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.449.665.
- (vii) "Data de Verificação" significa cada data de verificação da Razão da Garantia, pela Securitizadora, a qual deverá ser realizada a cada 12 meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Controle da Razão da Garantia.
- (viii) "Relatório de Controle da Razão da Garantia" significa o relatório fornecido pela Devedora à Emissora até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados, referentes ao encerramento do exercício social da Devedora), no qual constarão as informações necessárias para o cálculo da Razão de Garantia, incluindo o laudo de que trata o item "(ix)" abaixo, substancialmente na forma do Anexo VIII à Escritura de Emissão;
- (ix) "Valor da Fração Ideal dos Imóveis" significa o valor operacional do Aeroporto, multiplicado pela Fração Ideal dos Imóveis, conforme cálculo previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, indicado no laudo de avaliação realizado por qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; **(b)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; **(c)** Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; **(d)** Engobanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; **(e)** Forvis Mazars Assessoria, Consultoria e Planejamento Empresarial LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.356.119/0001-34 (todas, em conjunto, "**Avaliadoras**"), conforme informado pela Emissora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, anualmente no Relatório de Controle da Razão de Garantia.

Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos previstos acima (observado o prazo de cura aplicável, se for o caso), as obrigações decorrentes das Debêntures se tornarão imediata e automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Debenturista, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e o consequente resgate dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização.

Na Assembleia Especial de Titulares de CRI supracitada, os titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (ii) maioria dos CRI em Circulação presentes em assembleia geral de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Debenturista para que esta declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretroatável e será vinculante à Debenturista. Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, que deliberará a decisão da Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, conforme aplicável, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado (i) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o respectivo evento; ou (ii) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Debenturista o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia, nos termos previstos no Termo de Securitização.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS DE RESGATE ANTECIPADO SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI INDICADAS NAS CLÁUSULAS 3.7, 3.8, 3.9 E 11 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR OS FATORES DE RISCO "RISCOS RELACIONADOS À POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI E RESGATE ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES" E "OS CRI E AS OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA CONSTANTES DA ESCRITURA DE EMISSÃO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ESTÃO SUJEITAS A EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO" INDICADO NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO**

**10.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço**

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento previstas na Escritura de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de eventuais inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicável e de acordo com o quanto aprovado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial convocada especialmente para esse fim.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29 da Lei nº 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, caso a Emissora não o faça, e realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da Amortização aos Titulares de CRI.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Fundo de Despesa. Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

Regime Fiduciário. Na forma do artigo 26, § 1º da Lei 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

Os créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, 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 a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, inciso I da Lei 14.430.

O Patrimônio Separado será composto por **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários, incluindo aqueles decorrentes dos Contratos Garantia; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que nela venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesas); e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão.

Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares dos CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

O Regime Fiduciário será instituído no Termo de Securitização, e seus aditamentos, e serão registrados na B3, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei 14.430 e custodiado na Instituição Custodiante nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM.

A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua falência, cabendo, nessa hipótese, à Emissora ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar, em até 20 (vinte) dias a contar de sua ciência, Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, sendo que a Assembleia Especial deverá ser instalada nos termos e condições previstas no Termo de Securitização.

A Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista no Termo de Securitização, referente à insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado regida nos termos do artigo 30 da Lei 14.430, deverá ser convocada na forma na forma prevista no Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei 14.430.

Nos termos do §4 do artigo 30 da Resolução CVM 60, as deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista no Termo de Securitização, relacionadas à insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, para satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas quando tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI 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 acima não seja instalada, por

qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Os Créditos do Patrimônio Separado: **(i)** responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto no Termo de Securitização; **(ii)** estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e **(iii)** não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade deste.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias:

Em caso de falências e recuperação da Devedora, a Emissora e o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverão considerar e, ainda, em caso de inadimplência e perdas deverão e/ou poderão considerar, conforme o caso, neste último caso mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu conseqüente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, conforme aplicável, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data em que for declarado pela Devedora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia, nos termos previstos no Termo de Securitização.

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

O Agente Fiduciário verificou a regularidade e legitimidade de constituição dos Créditos Imobiliários e da presente Emissão mediante análise e elaboração dos Documentos da Operação, que contaram com a análise de assessor legal independente contratado especialmente para tal fim.

A Devedora obrigou-se prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("**Período de Verificação**"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo V da Escritura de Emissão ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado para cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

Mediante o recebimento das informações elencadas acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, ao longo do prazo da Emissão, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos acima.

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

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), será responsável pela guarda de vias digitais originais dos Documentos Comprobatórios do Lastro que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, em observância ao artigo 33 e 34 da Resolução CVM 31. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pela Instituição Custodiante, de forma individualizada e integral, quando as vias físicas originais ou assinadas eletronicamente, conforme aplicável, dos Documentos Comprobatórios do Lastro lhe forem apresentadas.

Tendo em vista o disposto acima, exceto em caso de solicitação expressa por Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Instituição Custodiante estará dispensada de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRI.

A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("**Escriturador**"), foi contratado, por meio do Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Escrituração, entre ele e a Emissora, para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI, que serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificados, consistente na manutenção da totalidade dos CRI emitidos pela Emissora, incluindo a abertura e manutenção em sistemas informatizados de livros de registro, o registro: **(i)** das informações relativas à titularidade dos CRI; **(ii)** dos direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os CRI; **(iii)** das movimentações dos CRI, não se limitando aos procedimentos necessários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e **(iv)** do tratamento de eventos incidentes, conforme o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Escrituração, a legislação vigente e posteriores alterações.

#### **10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios**

A Securitizadora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos créditos imobiliários.

## 11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

---

**11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização**

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) devidos pela Devedora, cujas informações constam na Seção 12 abaixo.

**11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil**

Não aplicável.

### **12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios**

A Devedora é constituída sob a forma de sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20605 e categoria "A", em fase operacional e com ações negociadas na B3.

A Devedora tem por objeto social, nos termos do artigo 4º de seu estatuto social vigente: **(i)** a locação e a administração de bens e negócios próprios; **(ii)** a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como acionista ou quotista; **(iii)** a prestação de serviços, inclusive mediante alocação de mão-de-obra, para administração, assessoria, consultoria, planejamento, coordenação e organização financeira, incluindo gestão de contratos, para: centros comerciais, condomínios, conjuntos integrados de imóveis comerciais e residenciais, estacionamentos, manutenção, limpeza, pintura, jardinagem e conservação de imóveis, incluindo fornecimento e alocação de mão-de-obra para ascensoristas, recepcionistas, telefonistas, contínuos, motoristas, porteiros, entregadores, mensageiros, copa e cozinha em geral, dentre outros; e **(iv)** o desenvolvimento de empreendimentos comerciais no ramo do comércio de vestuário em geral, incluindo a comercialização de produtos, prestação de serviços, consultoria em gestão empresarial, importação e exportação relacionados a: **(a)** roupas em geral; **(b)** produtos relacionados a artigos e acessórios de vestuário, como calçados, bolsas, cintos, relógios, óculos, bijuterias, joias e similares; **(c)** artigos de viagens, lazer e esporte **(d)** artigos de perfumaria, de higiene pessoal e similares; **(e)** artigos para presente em geral e de escrita, desenho, papelaria e similares; **(f)** tecidos e artigos de cama, mesa, banho, para o lar e relacionados; e **(g)** artigos para todos os tipos de decoração

A Devedora desenvolve suas atividades por meio de suas subsidiárias e controladas e atua nos seguintes segmentos diferentes e complementares:

- i. Incorporação, com foco de atuação em todas as etapas do processo de incorporação imobiliária. As atividades incluem avaliação de oportunidades de negócios, aquisição de terrenos, desenvolvimento do projeto, administração das obras, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, bem como marketing, vendas e administração. Os projetos são faseados e desenvolvidos em grandes glebas de terrenos. De modo geral, não é feita permuta, o que garante maior flexibilidade e controle em todo o processo de incorporação. A maioria dos projetos desse segmento é desenvolvida em São Paulo e em suas proximidades. Atualmente, esse negócio está focado em: (i) venda de estoque de projetos localizados no Complexo Boa Vista (Fazenda Boa Vista, Boa Vista Village e Boa Vista Estates), e dos projetos no Complexo Cidade Jardim (Fasano Cidade Jardim, Reserva Cidade Jardim e Memberships do São Paulo Surf Club). Em 30 de junho de 2024, a Devedora possuía um *landbank* com VGV potencial de R\$ 34 bilhões, distribuídos em 4 regiões estratégicas: Complexo Boa Vista, Completo Parque Catarina, Complexo Cidade Jardim e Bragança Paulista;
- ii. Locação Residencial e Clubes, através da construção de casas, apartamentos e clubes, ampliando a geração de renda recorrente para a Devedora. Esses imóveis, preponderantemente, estarão integrados a projetos que a Devedora desenvolveu e que considera que o *yield on cost* é atrativo para a alocação de capital. O segmento de Locação Residencial tem em seu portfólio projetos já ocupados e em comercialização que juntos somam cerca de R\$ 50 milhões de NOI estabilizado, distribuídos em cerca de 27 mil m<sup>2</sup> de área locável. Em Clubes, o Boa Vista Village Surf Club, que já está em operação desde junho de 2023, conta com a piscina para a prática de surf da American Wave Machines com tecnologia PerfectSwell®, além de praia e Spa. O São Paulo Surf Club, projeto em desenvolvimento com abertura programada em 2024, também receberá piscina com tecnologia PerfectSwell®, além de uma variedade de *amenities*, como Spa, academia, quadras de tênis, entre outros.;
- iii. Shoppings, desenvolvimento do negócio de shopping centers de alto padrão do Brasil. Desenvolvendo e operando todos os seus shopping centers, participando ativamente de todas as fases do negócio, desde a identificação dos terrenos, o que se presume ser a chave para atingir bons retornos na operação, passando pelo planejamento do empreendimento, até sua comercialização e administração. Adicionalmente, é desenvolvido *know-how* próprio na implementação e administração dos shopping centers, gerindo, inclusive, os estacionamentos e

comercializando energia elétrica e telecomunicações, o que se pressupõe refletir em eficiência operacional e permite à Devedora extrair resultados decorrentes de tais serviços que são atrelados aos principais itens que compõem o custo de ocupação dos empreendimentos. Os shopping centers fazem parte de empreendimentos de uso misto, o que se acredita reduzir o risco do negócio ao proporcionar maior previsibilidade de demanda. Entende-se que os shopping centers, destacadamente o Shopping Cidade Jardim e o Catarina Fashion Outlet, são referências como polos de consumo e lazer para os públicos de alta renda, bem como boa oportunidade de negócios para os lojistas. Na data de 30 de junho de 2024, a Devedora possuía 6 shoppings centers em operação, sendo 4 localizados em São Paulo ou em suas proximidades;

- iv. Hospitalidade e Gastronomia, atuando no negócio de hotéis de alto padrão, sendo todos administrados sob a bandeira Fasano e que o Hotel Fasano Salvador foi reconhecido mundialmente como um dos melhores lugares para se hospedar, de acordo com a revista Time Magazine de agosto de 2019. Na data de 30 de junho de 2024, havia 10 hotéis em operação (São Paulo, Itaim, Rio de Janeiro, Fazenda Boa Vista, Punta del Este, Angra dos Reis, Belo Horizonte, Trancoso, Salvador e em Nova York). Reputa-se que o potencial de crescimento desse segmento virá de 3 novos hotéis no Brasil (Hotel Fasano Reserva Cidade Jardim, Surf Lodge Hotel e Grand Lodge Hotel, os dois últimos localizados no Boa Vista Village, sem a bandeira Fasano). No pipeline internacional, já estão contratados o Hotel Fasano Miami e o Hotel Fasano Londres, com expectativa de inauguração em 2025 e 2026, respectivamente;
- v. Aeroporto Executivo: o Brasil é o 2º maior mercado de aviação executiva do mundo, sendo que apenas o estado de São Paulo possui uma frota de 3.942 aeronaves executivas. O São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, lançado em 16 de dezembro de 2019, possui área com cerca de 2,7 milhões de m<sup>2</sup>, localizada a cerca de 35 minutos da capital paulista (ou 14 minutos de helicóptero), no quilômetro 60 da Rodovia Presidente Castelo Branco (SP). O Aeroporto possui pista de 2.470 metros de extensão, a maior pista dentre os aeroportos executivos e operação 24h. Em junho de 2021, recebeu a designação para operar voos internacionais, com isso, o São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, torna-se o primeiro Aeroporto Internacional dedicado exclusivamente à aviação executiva do país com a permissão para realizar pousos de aeronaves vindas de outros países e decolagens para fora do Brasil. O modelo de negócios é similar a soluções implantadas em cidades como Nova Iorque, Londres e Paris, que, após desenvolverem aeroportos dedicados exclusivamente a aviação de negócios, contornaram o gargalo de capacidade dos aeroportos comerciais, mesma dificuldade verificada nos dois principais aeroportos da região metropolitana de São Paulo. Em 30 de junho de 2024, o Aeroporto contava com 12 hangares e já era o maior do Brasil em número de aeronaves privadas hangaradas. O aeroporto também tem se tornado um relevante *hub* para manutenção dos principais fabricantes do mercado, possuindo hangares dedicados para aeronaves da Bombardier, Dassault e Pilatus;
- vi. Varejo: o resultado do Varejo é oriundo da operação de marcas de luxo internacionais que a Devedora opera com exclusividade no Brasil e tem como objetivo estratégico a intensificação do portfólio dos shoppings da Devedora a fim de atender de maneira exclusiva o cliente de alta renda. No Plano de Negócios da Devedora não há previsão de investimentos adicionais. Em 30 de junho de 2024, havia em operação 12 marcas e 2 multimarcas, distribuídas em 20 lojas. Atualmente, as lojas estão presentes no Shoppings Cidade Jardim, Shops Jardins, BV Market e Catarina Fashion Outlet, referências em alta renda no Brasil. Balmain, Chloé, Celine e Gianvito Rossi, são exemplos das renomadas marcas que compõem a operação desse segmento;
- vii. Digital + ID: nesse segmento o objetivo é consolidar as operações “Digital” da Devedora dentro do programa “JHSF ID Membership”, o programa de fidelidade e recompensas da Devedora. Em 2023, o destaque foi o lançamento do novo CJ Fashion, o serviço de *private shoppers* do Shopping Cidade Jardim. A nova plataforma digital reúne os melhores conteúdos de moda e *lifestyle*, com uma curadoria focada em tendências, seleção exclusiva e atendimento personalizado. O programa JHSF ID Membership está integrado a um sistema digital inovador, que permite acumular e resgatar JCoins, a moeda virtual exclusiva do programa, em uma extensa rede de mais de 200 parceiros, dentro e fora do ecossistema da JHSF. Com o objetivo de fornecer ainda mais exclusividade aos clientes especiais, os membros do JHSF ID poderão ter acesso a um cartão de

crédito da JHSF, com benefícios únicos, como o *Private Assistant*, equipe de especialistas com atendimento 24x7. O cartão está em fase final de desenvolvimento e já vem sendo utilizado por 50 clientes selecionados; e

- viii. JHSF Capital: ainda em 2022, a JHSF Capital passou a operar no âmbito das operações da Devedora com o objetivo de entregar soluções e produtos de investimentos financeiros imobiliários para clientes especiais. Por meio da gestão profissional de investimentos, a JHSF Capital trará ao mercado nacional e internacional a oportunidade de coinvestimentos nos projetos de desenvolvimento imobiliário da Devedora, além da estruturação de fundos de renda, shoppings e recebíveis imobiliários. Em 30 de junho de 2024, a JHSF Capital inaugurou suas atividades de advisory e *asset management* e já possui mais de R\$ 1,7 bilhão em AUM.

A receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Devedora é dividido da seguinte forma:

<b>Exercício social findo em 30 de junho de 2024</b>		
<b>(em R\$ milhares, exceto %)</b>	<b>R\$</b>	<b>% do total</b>
Incorporações (Incorporações e NI Renda)	241.913	35,06%
Aeroporto	80.893	11,72%
Renda recorrente (Shoppings, ID e Varejo)	179.226	25,98%
Hotéis e restaurantes	182.642	26,47%
Holding e Capital	5.283	0,77%
<b>Receita líquida</b>	<b>689.957</b>	<b>100,00%</b>

A sociedade JHS Construção e Planejamento Ltda. ("**JHS**") foi constituída em 1972.

Em 1974, a JHS construiu a primeira agência bancária, atividade na qual a empresa não só foi pioneira, mas também deteve destaque por mais de 20 anos, com um total de mais de 1.000 agências bancárias construídas para mais de 20 instituições financeiras.

Em 1990 decidiu-se por cindir a JHS e dividir suas atividades entre duas novas sociedades, sendo uma delas a JHSF Engenharia Ltda. (atualmente denominada JHSF Par), atual controladora da Devedora.

Em 1999, foi criada a área de propriedades para incorporar e explorar edifícios comerciais Classe A em áreas nobres de São Paulo, com características e inovações técnicas superiores às existentes, como por exemplo, o Edifício San Paolo, situado na Av. Faria Lima.

Em 2001, foi criada a divisão de shopping centers, com a inauguração do Shopping Metrô Santa Cruz, o primeiro shopping center no Brasil a ser totalmente integrado com uma estação de metrô.

Em 2004, a JHSF iniciou um processo de reestruturação societária com o objetivo de concentrar todas as empresas operacionais abaixo da JHSF Par.

Em 2006, a JHS F Par constitui a Devedora, cujo capital social foi integralizado mediante a conferência das participações societárias detidas pela JHSF Par nas seguintes sociedades da JHSF: Boa Vista; Santa Cruz, JHSF Incorporações, Metrô Norte, CPIC, CAES e SAES. No mesmo ano realizamos o lançamento da primeira fase do empreendimento Parque Cidade Jardim (SP).

Em 2007, a JHSF Participações adquiriu participação majoritária no Hotel Fasano em São Paulo, considerado um dos 50 melhores hotéis do mundo segundo a Condé Nast Traveller. Em agosto de 2007, foi inaugurado o Hotel Fasano em Ipanema, no Rio de Janeiro. No mesmo ano, houve o lançamento do empreendimento Fazenda Boa Vista. No dia 12 de abril de 2007, estreou no Novo Mercado da Bovespa, através de uma oferta pública de ações totalizando R\$432,4 milhões.

Em 2008, a JHSF Participações lançou os empreendimentos Cidade Jardim Corporate Center, Horto Bela Vista (BA) e Las Piedras (Uruguai).

Em 2009, dentro de sua estratégia de reciclagem de ativos, a Devedora vendeu o Shopping Metrô Santa Cruz por R\$ 181,9 milhões e o Edifício J.M. Pinheiro Neto por R\$ 60 milhões.

Em 2010, ainda no âmbito da estratégia de reciclagem de ativos, a Devedora vendeu os Edifícios Metropolitan e Platinum, por R\$ 158,7 milhões, para o CSHG JHSF Prime Offices FII. Vendeu também 50% da Torre Continental para o FII BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower e para a Valia. Entregou também o Hotel Fasano em seu empreendimento Las Piedras, Uruguai.

Em 2011, a Devedora lançou novas fases dos empreendimentos Fazenda Boa Vista e Horto Bela Vista e Las Piedras. Inaugurou o Hotel Fasano Boa Vista e entregou duas torres (Capital Building e Park Tower) do complexo de escritórios de alto padrão Cidade Jardim Corporate Center.

Em 2012, a JHSF dedicou o ano ao investimento nas obras de empreendimentos de alta renda – como a de expansão do Shopping Cidade Jardim e os Shoppings Tucuruvi, Bela Vista, Ponta Negra e Catarina Fashion Outlet – e de Incorporação – edifícios residenciais Vitra e Benedito Lapin. Em agosto, adquiriu edifício em Nova Iorque, em frente ao Central Park (815 5th Avenue). Ainda em 2012, formou joint-venture para as marcas Valentino e Emilio Pucci no Brasil, elevando a cinco as marcas de luxo na divisão de Varejo da Devedora.

Em 2013, a Devedora seguiu desenvolvendo projetos de renda recorrente, com a inauguração de dois empreendimentos, o Shopping Metrô Tucuruvi, em São Paulo, e o Shopping Ponta Negra, em Manaus. Ainda em 2013, lançou dois projetos de incorporação residencial, o Mena Barreto 423, o Cidade Jardim Townhouses e o Bosque Cidade Jardim e entregou aos proprietários o edifício Benedito Lapin.

Em 2014, a Devedora iniciou as obras de construção do São Paulo Catarina Aeroporto Catarina e adquiriu seu segundo imóvel em Nova Iorque (16-18W 57th Street). Foi inaugurado o Catarina Fashion Outlet, quinto shopping da Devedora, localizado em São Roque/ SP. Em novembro, foram adquiridas as 13 operações de restaurante do grupo Fasano.

Em 2015, a Devedora inaugurou, em abril, a primeira loja da Ralph Lauren da América Latina e o restaurante 'Parigi Bistrot', ambos no Shopping Cidade Jardim. Em outubro, a Devedora inaugurou a 1ª expansão do Catarina Fashion Outlet com 100% da nova área já comercializada. Em outubro de 2015, a Devedora recebeu proposta de seu Acionista Controlador, referente à compra conjunta de cinco propriedades da Devedora no exterior ("**Ativos no Exterior**"), pelo valor equivalente a US\$ 200 milhões. A JHSF não lançou projetos de Incorporação em 2015. Em dezembro, vendeu sua participação na marca Hermès.

No ano de 2016 a Devedora e suas Controladas concluíram a (i) venda dos Ativos no Exterior, que a partir daquela data que deixaram de fazer parte do portfólio da Devedora; (ii) venda da Devedora Metro Norte, concessionária do empreendimento Shopping Metrô Tucuruvi e; (iii) venda de 33% do imóvel onde opera o Shopping Cidade Jardim (para maiores informações, veja item 7.1 deste Formulário). Em dezembro, depois de passar por processo de ampliação, o Hotel Fasano Las Piedras retomou suas atividades com a "Locanda Fasano".

Em 2017, foram formalizadas novas condições para cerca de 75% do endividamento consolidado da Devedora com redução do spread anual contratado e a ampliação em 18 meses do período de carência de principal, podendo ser estendida para 24 meses.

No início de 2018, a Devedora protocolou na CVM o pedido de registro de Companhia Aberta e de oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da JHSF Malls S.A. ("**JHSF Malls**"), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão organizado, sob coordenação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, incluindo esforços de colocação das Ações no exterior ("**Oferta**"). Posteriormente, foi protocolado o atendimento às exigências da CVM para registro daquela empresa como companhia aberta categoria "A", nos termos da Instrução da CVM nº 480, e pedido de interrupção temporária de pedido de análise (i) da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da JHSF Malls S.A. perante a CVM ("**Oferta**") e (ii) do processo de adesão da JHSF Malls S.A. ao segmento especial de listagem do Novo Mercado perante a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, pelo prazo de até 60 dias úteis. No dia 02 de maio, foi divulgada a assinatura com o XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – II ("**Fundo**") de Carta de Intenções Vinculante Para Aquisição de Ativos ("**Carta de Intenções Vinculante**"), por meio da qual a Devedora e o Fundo avençaram a aquisição, por parte do Fundo, de participação minoritária em ativos de shopping centers

de propriedade da Devedora no montante de até R\$ 745,0 milhões (“**Transação**”). No dia 19 de outubro, a Devedora divulgou a conclusão da aquisição de participações minoritárias em ativos de shopping centers da Devedora.

Em 2019, diante da melhora relativa do cenário macroeconômico com aumento nos índices de confiança do consumidor somado a constantes quedas na taxa básica de juros (SELIC), a Devedora voltou a lançar empreendimentos de seu *landbank* próprio, destacando-se o empreendimento Fasano Cidade Jardim, lançado em agosto. Em dezembro de 2019, houve o pré-lançamento do Boa Vista Village, empreendimento a ser construído em terreno adjacente à Fazenda Boa Vista, e a inauguração do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo. Em 2019, houve também a conclusão do *follow on* que captou cerca de R\$ 513 milhões em recursos.

Em 2020, mais precisamente em julho, a Devedora anunciou a aquisição de terreno de aproximadamente 34,7 mil m<sup>2</sup> localizado na cidade de São Paulo, de frente a Marginal Pinheiros e a Ponte Estaiada, pelo valor aproximado de R\$157,0 milhões que foi integralmente pago em 2021. A transação visa assegurar *landbank* para o desenvolvimento de novo projeto multiuso para a JHSF, contemplando torres residenciais de alto padrão, com Valor Geral de Venda estimado em R\$ 2,3 bilhão, além da área do shopping center, torres residenciais e clube. Ainda em julho, foi anunciado o MoU da Devedora com a XP Inc. para a implementação da Villa XP. O MOU previa a venda de área do terreno da JHSF no Parque Catarina, localizado na Rodovia Castelo Branco km 60, município de São Roque, a 35 minutos de São Paulo. Em dezembro, o contrato de compra e venda foi efetivamente assinado e foi vendida uma área de 705 mil m<sup>2</sup>, pelo valor aproximado de R\$ 98,6 milhões. A JHSF será contratada para aportar sua experiência em desenvolvimento de grandes projetos inovadores, apoiando a XP Inc. na realização da “Villa XP”. Ainda em julho, tivemos a conclusão de uma bem-sucedida oferta de ações com a captação de R\$ 399,7 milhões. Com o uso dos recursos dessa oferta, em agosto foi anunciada a compra de terreno de 6,6 milhões m<sup>2</sup> no Complexo Boa Vista no montante de R\$ 134,0 milhões.

O ano de 2020, a despeito do cenário conturbado devido a pandemia do COVID-19, foi um ano de grandes realizações para Devedora. No contexto operacional, houve crescimento expressivo nas vendas contratadas do segmento de Incorporação (+228,4% vs. 2019), assim como a compra de novos terrenos, acima mencionados; foram abertos dois novos shoppings (BV Market e CJ Shops Jardins); inaugurados 3 novos restaurantes assim como a criação do Selezione Fasano; houve a abertura de novas operações no varejo; e lançamento de novos aplicativos.

O ano de 2021, a despeito dos aprendizados de 2020, foi de grandes desafios. Em março, teve um novo lockdown no estado de São Paulo, em decorrência da evolução do número de casos do COVID-19. Foram fechados os Shoppings Centers, os restaurantes e os stands de vendas, o que impactou negativamente as operações da Devedora. Todavia, em 2021, em todos os segmentos de negócios, houve desempenho operacional e financeiro superior ou em linha com 2019, período pré-pandemia e sem restrições.

No segmento de Incorporação, as vendas contratadas de R\$ 1,6 bilhão foram recorde e apresentaram crescimento de 28,9% em relação a 2020. Ao longo de 2021, houve o pré-lançamento do Boa Vista Estates (projeto que será desenvolvido em fases e em terreno já pago pela Devedora), lançamento de novas fases do Boa Vista Village e lançamento dos *memberships* da piscina de Surf, assim como a compra de área de 6,1 milhões de m<sup>2</sup> para desenvolvimento de projeto futuro também no Complexo Boa Vista. Em outubro, a Devedora recebeu o prêmio Melhores e Maiores da Exame na categoria imobiliário.

Em Shoppings, Varejo+Digital, foi inaugurado a 1ª fase da expansão do Shopping Cidade Jardim com abertura do Deck Park, espaço com capacidade de 800 vagas sendo 15 delas para carros elétricos. Além disso, houve a aquisição do controle da Usina São Paulo, sendo a Devedora detentora de 67% das ações do projeto. A Usina tem localização privilegiada, conectando as duas margens do Rio Pinheiros e tem importantes sinergias com o Shopping Cidade Jardim e demais empreendimentos desenvolvidos pela JHSF na região. O projeto, ainda em elaboração, vai contar com um deck, restaurantes e área comercial.

Em Hospitalidade e Gastronomia, foram abertos dois Hotéis (Hotel Fasano 5th Avenue em Nova York e o Hotel Fasano Trancoso na Bahia) e dois novos restaurantes (ambos em Trancoso, na Bahia).

O ano de 2022 foi de realizações para a Devedora em todos os seus segmentos. Em Incorporação, foi adquirido 51% da sociedade detentora da área total de aproximadamente 5,7 milhões de m<sup>2</sup> no Município de Bragança Paulista, onde será desenvolvido o projeto Fazenda Santa Helena. Foram lançados novos projetos, como os *Memberships* do São Paulo Surf Club e o Reserva Cidade Jardim, assim como novas fases de projetos já lançados, tais como Boa Vista Estates e o SurfSide, no Boa Vista Village. Foram abertos o Restaurante Fasano New York e o Emporio Fasano. No São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, a segunda expansão de capacidade foi concluída, adicionando 3 novos hangares.

Ainda em 2022, foi criada uma nova unidade de negócio, a JHSF Capital, com o objetivo de entregar soluções e produtos de investimentos financeiros imobiliários para clientes especiais.

O ano de 2023 foi marcado por entregas das expansões e novos projetos dos negócios de renda recorrente: foram inauguradas duas expansões de Shoppings (Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet); houve a abertura do Fasano Itaim; inauguração da nova expansão do Aeroporto; abertura do Boa Vista Village Surf Club; e destinação de cerca de 15 mil m<sup>2</sup> (unidades do Fasano Residences e Golf Residences) de área locável para o segmento de Locação Residencial.

Em 2023, a JHSF Capital inaugurou suas atividades de *advisory* e *asset management* por meio da venda de 33% do o Shopping Cidade Jardim, participação detida pela Gazit Brasil. A JHSF Capital foi responsável pela estruturação dos veículos de investimentos.

Paralelamente, a Devedora tem desenvolvido produtos imobiliários em regiões estratégicas que mantém em seu *landbank*, com lançamentos seletivos e com foco na preservação da rentabilidade dos projetos, respeitando a ciclicidade do setor imobiliário.

**12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas**

Os Créditos Imobiliários que compõem o lastro da Oferta dos CRI são integralmente concentrados na Devedora como única devedora. Nos termos do item 12.2 no Anexo E da Resolução CVM 160, seguem abaixo as principais informações sobre a Devedora:

<b>Nome da Devedora</b>	<b>JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.</b>
<b>Tipo societário</b>	A Devedora é constituída sob a forma de sociedade anônima com registro de Devedora aberta perante a CVM sob o nº 20605, em fase operacional e com ações negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>Características Gerais do Negócio</b>	Na data deste Prospecto, a receita da Devedora advém, principalmente, das atividades de negócios voltados para atender o público de alta renda, com atividades em desenvolvimento e administração de projetos imobiliários multiuso, nos setores de (i) incorporação, (ii) residências para locação e clubes; (iii) desenvolvimento e administração de shopping centers; (iv) hospitalidade e gastronomia; (v) aeroporto executivo; (vi) operação exclusiva de marcas de luxo no Brasil pelo segmento de varejo (vii) digital +ID; e (viii) oferta de soluções financeiras. A Devedora e suas controladas não celebraram contratos não diretamente relacionados com suas atividades operacionais durante os três últimos exercícios sociais.  Mais informações sobre as características gerais do negócio da Devedora estão descritas no item 12.1 deste Prospecto.

<b>Natureza dos Direitos Creditórios Cedidos</b>	Os direitos creditórios são oriundos, em sua totalidade, de debêntures, emitidas pela Devedora. <b>Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.</b>
<b>Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos</b>	As debêntures são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeitos a amortização, resgate antecipado facultativo, oferta de resgate antecipado facultativo e vencimento antecipado. <b>Os eventos descritos acima podem ser identificados na Seção 10 deste Prospecto.</b>

**12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, devidamente auditada por auditor independente, relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2021, bem como as Informações Trimestrais – ITR, referentes ao período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2023, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto. As demais informações financeiras da Devedora podem ser encontradas em seu website (<https://ri.jhsf.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>) e no site da CVM. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM.

**12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado**

**CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA**

Este tópico contém informações da Devedora com base nas suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2024.

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos do circulante e não circulante, passivos de arrendamento circulante e não circulante e patrimônio líquido e indicam **(i)** na coluna “Saldo Histórico”, a posição histórica em 30 de junho de 2024; e **(ii)** na coluna “Saldo Ajustado” a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante total de R\$569.038.417,24, conforme previstas no item ou na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto:

Capitalização (R\$ milhões)	Saldo Histórico	Saldo Ajustado <sup>(1)</sup>
	30 de junho de 2024	30 de junho de 2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante	640,9	640,9
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo não circulante	3.207,3	3.776,4
Passivo de arrendamento no passivo	128,4	128,4
Patrimônio líquido	5.548,0	5.548,0
<b>Capitalização Total <sup>(2)</sup></b>	<b>9.524,7</b>	<b>10.093,7</b>

<sup>(1)</sup> O “Saldo Ajustado” considera os recursos de R\$569,04 milhões que a Devedora estima receber em razão dos CRI a serem emitidas no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

<sup>(2)</sup> Capitalização Total é a soma dos empréstimos e financiamentos, circulante e não circulante, passivo de arrendamento, circulante e não circulante, e o patrimônio líquido da Devedora. Esta definição pode variar de acordo com outras companhias.

## ÍNDICES FINANCEIROS DA DEVEDORA

As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos calculados com base nas informações financeiras individuais e consolidadas da Devedora relativas ao exercício encerrado em 30 de junho de 2024; e **(ii)** na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante de R\$569.038.417,24 milhões, conforme previstas na Seção *Demonstrativo dos Custos da Oferta* deste Prospecto:

Índices Financeiros - Em R\$ milhões	Índices Efetivos	Índices Ajustados <sup>(3)</sup>
	30 de junho de 2024	30 de junho de 2024
<b>Índices de Liquidez</b>		
Total ativo circulante	3.755,5	3.755,5
Total passivo circulante	1.735,6	1.735,6
Índice de liquidez corrente <sup>(1)</sup>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>
Total do ativo circulante	3.755,5	3.755,5
Total do ativo não circulante	8.214,7	8.214,7
Total do passivo circulante	1.735,6	1.735,6
Total do passivo não circulante	4.686,6	5.255,7
Índice de liquidez geral <sup>(2)</sup>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>

- (1) O índice de liquidez corrente é calculado pelo (i) total ativo circulante dividido pelo (ii) total passivo circulante.
- (2) O índice de liquidez geral é calculado pela soma de (i) total ativo circulante, (ii) total do ativo não circulante dividido pela soma do (iii) total do passivo circulante e (iv) total do passivo não circulante.
- (3) Os “Índices Ajustados” consideram os recursos de R\$569,04 milhões que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R\$ milhões	Índices Efetivos	Índices Ajustados <sup>(7)</sup>
	30 de junho de 2024	30 de junho de 2024
<b>Índices de Endividamento</b>		
Passivo circulante	1.735,6	1.735,6
Passivo não circulante	4.686,6	5.255,7
Patrimônio Líquido	5.548,0	5.548,0
<b>Índice de endividamento <sup>(4)</sup></b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante	640,9	640,9
Passivo de arrendamento do passivo circulante	12,4	12,4
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo não circulante	3.207,3	3.776,4
Total do ativo	11.970,1	11.970,1
<b>Índice de endividamento para fins de covenants <sup>(5)</sup></b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>
Lucro antes do resultado financeiro e do imposto sobre a renda e da contribuição social	439,7	439,7
Despesas financeiras	(175,5)	(175,5)
Receitas financeiras	92,2	92,2
<b>Índice de cobertura de juros <sup>(6)</sup></b>	<b>(5,3)</b>	<b>(5,3)</b>

- (4) O índice de endividamento é calculado pela soma do (i) passivo circulante com (ii) passivo não circulante, dividido pelo (v) patrimônio líquido.
- (5) O índice de endividamento para fins de covenants é calculado pela soma de (i) empréstimos do passivo circulante, (ii) empréstimos do passivo não circulante, (iii) passivo de arrendamento do passivo circulante, dividido pelo (iv) total do ativo.
- (6) O índice de cobertura de juros é calculado pela divisão entre o (i) lucro antes do resultado financeiro e do imposto sobre a renda e da contribuição social e a soma das (ii) despesas financeiras e (iii) receitas financeiras.
- (7) Os “Índices Ajustados” consideram os recursos de R\$569,04 milhões que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R\$ milhões	Índices Efetivos	Índices Ajustados <sup>(12)</sup>
	30 de junho de 2024	30 de junho de 2024
<b>Índices de lucratividade</b>		
Receita operacional líquida	690,0	690,0
Lucro bruto	408,2	408,2
<b>Margem bruta <sup>(8)</sup></b>	<b>59,2%</b>	<b>59,2%</b>
(Prejuízo) Lucro do exercício	310,7	310,7
<b>Margem líquida <sup>(9)</sup></b>	<b>45,0%</b>	<b>45,0%</b>
Total do ativo	11.970,1	11.970,1
Patrimônio líquido	5.548,0	5.548,0
<b>Retorno sobre ativo total <sup>(10)</sup></b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>
<b>Retorno sobre o patrimônio líquido <sup>(11)</sup></b>	<b>0,06</b>	<b>0,06</b>

<sup>(8)</sup> Margem bruta é calculada pelo (i) lucro bruto dividido (ii) pela receita operacional líquida.

<sup>(9)</sup> Margem líquida, é calculada pelo (i) (prejuízo) lucro do exercício dividido pela (ii) receita operacional líquida.

<sup>(10)</sup> O índice de retorno sobre ativo total, é calculado pelo (i) lucro do exercício dividido pelo (ii) total do ativo.

<sup>(11)</sup> O índice de retorno sobre o patrimônio líquido, é calculado pelo (i) lucro do exercício dividido pelo (ii) total do patrimônio líquido.

<sup>(12)</sup> Os "Índices Ajustados" consideram os recursos de R\$569,04 milhões que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R\$ milhões	Índices Efetivos	Índices Ajustados <sup>(15)</sup>
	30 de junho de 2024	30 de junho de 2024
<b>Índices de atividade</b>		
Contas a receber de clientes circulante em 30 de junho de 2023	771,2	771,2
Contas a receber de clientes circulante em 30 de junho de 2024	882,3	882,3
Contas a receber de clientes médio	826,8	826,8
<b>Giro dos clientes <sup>(13)</sup></b>	<b>0,83</b>	<b>0,83</b>
Total do ativo em 30 de junho de 2023	10.661,4	10.661,4
Total do ativo em 30 de junho de 2024	11.970,1	11.970,1
Total do ativo médio	11.315,8	11.315,8
<b>Giro do ativo total <sup>(14)</sup></b>	<b>0,06</b>	<b>0,06</b>

<sup>(13)</sup> O índice giro de contas a receber de clientes, é calculado pela (i) receita operacional líquida dividida pelo (ii) contas a receber de clientes médio que é obtido pela somatória dos saldos de contas a receber de clientes (circulante) em 30 de junho de 2023 e de 2024, dividido por dois.

<sup>(14)</sup> O índice giro do ativo total, é calculado pela (i) receita operacional líquida dividida pelo (ii) total do ativo médio que é obtido pela somatória do total do ativo em 30 de junho de 2023 e de 2022, dividido por dois.

<sup>(15)</sup> Os "Índices Ajustados" consideram os recursos de R\$569,04 milhões que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

**12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios**

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez que a Devedora é companhia aberta, a apresentação de tais informações são facultativas e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Não obstante, tais informações podem ser consultadas por meio do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto.

Não foi e nem será emitida qualquer opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, ou às obrigações e/ou às contingências da Devedora descritas em seu Formulário de Referência. **Para mais informações sobre o Formulário de Referência da Devedora, veja a Seção "15. Documentos e informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexo" deste Prospecto, na página 96 deste Prospecto.**

Adicionalmente, o Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas da Devedora de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foi objeto de procedimentos de auditoria, revisão, asseguarção ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem impactar negativamente o retorno esperado pelos investidores em razão da aquisição dos CRI.

Adicionalmente, o Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas da Devedora de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foi objeto de procedimentos de auditoria, revisão, asseguarção ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem impactar negativamente o retorno esperado pelos investidores em razão da aquisição dos CRI.

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

### ***Entre o Coordenador Líder e a Emissora***

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Itaú BBA mantém com a Securitizadora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Securitizadora participa como securitizadora e outros tipos de prestador de serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Coordenador Líder e a Emissora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

### ***Entre o Coordenador Líder e a Devedora***

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Itaú BBA, que consiste principalmente nas transações relacionadas à prestação de serviços bancários em geral:

- Empréstimo em moeda estrangeira com a Devedora, com valor aproximado equivalente a R\$35 milhões, realizado em agosto de 2023 e com vencimento em agosto de 2025;
- Contrato de derivativo com volume de aproximadamente R\$ 3 milhões, celebrado em março de 2021 e com vencimento em março de 2026;
- Letra de Câmbio emitida em março de 2024 e com vencimento em julho de 2024, no montante de aproximadamente R\$ 50 milhões;
- Certificados de Recebíveis Imobiliários detidos em carteira comercial, devidos pela Devedora, no volume de aproximadamente R\$150 milhões, com taxa de CDI + 2,15% a.a. e vencimento em março de 2026.
- Empréstimo em moeda estrangeira com a JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executiva, com valor aproximado de R\$ 140 milhões, realizado em outubro de 2024 e vencimento janeiro de 2025, a operação conta com aval Devedora.

### ***Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Agente Fiduciário, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

#### ***Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com a Instituição Custodiante.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto da Instituição Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante.

O Coordenador Líder e a Instituição Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Instituição Custodiante ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

#### ***Entre o Coordenador Líder e o Escriturador/Banco Liquidante***

O Itaú BBA e o Escriturador/Banco Liquidante, nesta data, integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA não mantém, na data deste Prospecto Preliminar, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador/Banco Liquidante, além do relacionamento no curso normal dos negócios.

#### ***Entre o Bradesco BBI e a Emissora***

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora. O Bradesco BBI e a Emissora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e a Emissora.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. A Emissora presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

#### ***Entre o Bradesco BBI e a Devedora***

Na data deste Prospecto, além das relações decorrentes da presente Oferta, o Bradesco BBI e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem relacionamento comercial com a Devedora, sendo credores na emissão de Célula de Crédito Bancário ("CCB") no montante de R\$70.000.000,00, com emitida pela Devedora, na condição de devedora da CCB, em 29 de março de 2024, e vencimento em 29 de setembro de 2025.

**Entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário. O Bradesco BBI e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

**Entre o Bradesco BBI e a Instituição Custodiante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Instituição Custodiante. O Bradesco BBI e a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e a Instituição Custodiante.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. a Instituição Custodiante presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

**Entre o Bradesco BBI e o Banco Liquidante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante. O Bradesco BBI e o Banco Liquidante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Banco Liquidante.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Banco Liquidante presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

**Entre o Bradesco BBI e o Escriturador**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. O Bradesco BBI e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Escriturador.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

**Entre o BTG Pactual e a Emissora**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BTG Pactual e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

O BTG Pactual e a Emissora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BTG Pactual e a Emissora.

O BTG Pactual, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de securitização nas emissões de valores mobiliários em que atua.

**Entre o BTG Pactual e a Devedora**

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do BTG Pactual, que consiste principalmente nas transações relacionadas à prestação de serviços bancários em geral:

- Emissão de Notas Comerciais, pela JHSF FBV Empreendimentos Ltda., controlada da Devedora, a qual é garantidora da operação, no valor inicial de R\$150 milhões, com vencimento em maio de 2025 e juros remuneratórios correspondentes a Taxa DI + 2,25% a.a. A Devedora apresentou garantias reais para a operação, bem como sociedade de seu conglomerado econômico apresentou garantia fidejussória;
- Aplicação financeira, pela Devedora, em um fundo de investimento administrado por sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual, com saldo bruto de aproximadamente R\$172 milhões. Nos últimos 12 meses, a Devedora realizou o pagamento de R\$290 mil à sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual a título de taxa de administração
- Aplicação financeira realizada pela Devedora, por meio de Certificado de Depósito Bancário ("CDB") e operações compromissadas lastreadas em debêntures, emitidos pelo Banco BTG Pactual, com saldo bruto correspondente a aproximadamente R\$103 milhões.
- Nos últimos 12 (doze) meses, o BTG Pactual (e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico) atuou como coordenador na emissão de certificados de recebíveis da Devedora no volume de R\$700 milhões.
- Aplicação financeira realizada pela JHSF Incorporações Ltda., controlada da Devedora, por meio de CDB, emitido pelo Banco BTG Pactual, com saldo bruto correspondente a aproximadamente R\$30 milhões.
- Aplicação financeira realizada pela Canarias Administradora de Bens Ltda., controlada da Devedora, por meio de CDBs, emitido pelo Banco BTG Pactual, com saldo bruto correspondente a aproximadamente R\$28 milhões.

**Entre o BTG Pactual e o Agente Fiduciário**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BTG Pactual e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

O BTG Pactual e o Agente Fiduciário não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BTG Pactual e o Agente Fiduciário.

O BTG Pactual, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

**Entre o BTG Pactual e a Instituição Custodiante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BTG Pactual e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Instituição Custodiante.

Não há relações societárias ou ligações contratuais relevantes entre os administradores e acionistas controladores do BTG Pactual e a Instituição Custodiante.

O BTG Pactual, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia e escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do BTG Pactual.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

**Entre o BTG Pactual e o Banco Liquidante**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BTG Pactual e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

O BTG Pactual e o Banco Liquidante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BTG Pactual e Banco Liquidante.

O BTG Pactual, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de banco liquidante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Banco Liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do BTG Pactual.

**Entre o BTG Pactual e o Escriturador**

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BTG Pactual e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

O BTG Pactual e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária ou de conflito de interesses.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o BTG Pactual e o Escriturador.

O BTG Pactual, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

**Relacionamentos entre o Santander e a Emissora**

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Santander mantém com a Securitizadora outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Securitizadora participa como securitizadora e outros tipos de prestador de serviços em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais o Santander atua ou atuou.

O Santander e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

O Santander e a Emissora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Santander como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Santander ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

### **Relacionamentos entre o Santander e a Devedora**

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Santander, que consiste principalmente nas transações relacionadas à prestação de serviços bancários em geral:

- Prestação de serviços de Cash Management, sendo o Santander responsável pelos serviços de pagamento à fornecedores e cobrança, com prazo de vigência do contrato de prestação indeterminado.
- A Devedora mantém em aplicações com o Santander um volume médio de R\$ 45.000.000,00, divididos entre DAV e Depósito a prazo.
- Operações de Offshore Loan 4131 com a Devedora contratados entre outubro/2023 e com vencimento até julho/2025, no montante aproximado de R\$ 235.000.000,00, dos quais aproximadamente R\$ 165.800.000,00 não contam com garantias, e R\$ 70.000.000,00 são garantidos pela Devedora em benefício da Hotel Marco Internacional S.A. (CNPJ 03.221.095/0001-61).
- Operações de Capital de Giro com a Hotel Marco Internacional S.A (CNPJ 03.221.095/0001-61), avalizado pela Devedora no volume aproximado de R\$ 30.700.000,00 contratados em fevereiro/2024 e vigente até janeiro/2026.
- Operações de Fiança para JHSF Administradora do Catarina Aeroporto (CNPJ 17.781.776/0001-99) e JHSF Malls S.A (CNPJ 07.859.510/0001-68), avalizadas pela Devedora, nos montantes aproximados de R\$ 10.500.000,00 e R\$6.500.000,00, contratados em abril/2023 e março/2024 respectivamente, e com vencimento em abril/2025.
- Operações de Fiança com a Devedora no montante aproximado de R\$ 190.000,00, contratados em agosto/2024 e com vencimento em agosto/2025.
- Operação de Stand By Letter of Credit (Garantia em moeda estrangeira) com a Devedora, no volume aproximado de US\$ 1.250.000,00, contratado em setembro/2024 e com vigência até setembro/2025.

### **Entre o Santander e o Agente Fiduciário**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Santander e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Santander. O Santander utiliza-se tanto do Agente Fiduciário, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Santander e o Agente Fiduciário.

O Santander e o Agente Fiduciário declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Santander como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Santander ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

### **Relacionamento entre o Santander e a Instituição Custodiante**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Santander e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com a Instituição Custodiante.

A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Santander. O Santander utiliza-se tanto da Instituição Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Santander e a Instituição Custodiante.

O Santander e a Instituição Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Santander como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Santander ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Instituição Custodiante ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

#### ***Relacionamento entre o Santander e o Banco Liquidante***

O Santander e o Banco Liquidante, nesta data, integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Santander não mantém, na data deste Prospecto Preliminar, qualquer relacionamento comercial relevante com o Banco Liquidante, além do relacionamento no curso normal dos negócios.

#### ***Relacionamento entre o Santander e o Escriturador***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Santander e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Escriturador.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Santander. O Santander utiliza-se tanto do Escriturador, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Santander e o Escriturador.

O Santander e o Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Santander como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Santander ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Escriturador ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

#### ***Relacionamentos entre a XP e a Emissora***

Na data deste Prospecto, a XP (e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico) e a Emissora possuem relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como (a) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte da XP (e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico); e (b) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 (doze) meses, a XP atuou como instituição intermediária líder, como coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Nos últimos 12 (doze) meses, a XP (e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico) atuou como coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, tendo transacionado um montante agregado de aproximadamente R\$ 82 milhões.

Adicionalmente, a XP, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em outubro de 2024, em sua(s) carteira(s), posição em montante de aproximadamente R\$22 milhões em diversos ativos da ou ativos financeiros devidos pela Emissora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; e/ou (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação da XP para atuar na Oferta.

A XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

A XP e a Emissora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária líder da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora.

#### **Relacionamentos entre a XP e a Devedora**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

Adicionalmente, a XP, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em outubro de 2024, em sua(s) carteira(s), posição em montante de aproximadamente R\$121 milhões em diversos ativos da ou ativos financeiros devidos pela Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico.

A XP atuou como instituição intermediária da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 259ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão, em 4 (quatro) séries, da Emissora lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora, sociedade controladora da Devedora. O valor total de referida oferta foi de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sendo (i) R\$52.150.000,00 (cinquenta e dois milhões cento e cinquenta mil reais) referente aos CRI DI I com vencimento em 16 de julho de 2028; (ii) R\$165.030.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões e trinta mil reais) referente aos CRI PróxDI com vencimento em 15 de julho de 2031; (iii) R\$45.290.000,00 (quarenta e cinco milhões, duzentos e noventa mil reais) referente aos CRI DI II com vencimento em 15 de julho de 2031; e (iv) R\$437.530.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos e trinta mil reais) referente aos CRI IPCA com vencimento em 17 de julho de 2034. Os CRI DI I são remunerados com base na variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os CRI DI II são remunerados com base na variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 0,35% (trinta e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os CRI PróxDI são remunerados com base em juros remuneratórios prefixados equivalentes a 12,1380% (doze inteiros, mil trezentos e oitenta décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os CRI IPCA são atualizados monetariamente pelo IPCA e remunerados com base em juros equivalentes a 7,0163% (sete inteiros e cento e sessenta e três décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Em decorrência dos serviços prestados, a XP fez jus a um comissionamento de cerca de R\$12 milhões

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários existentes; e/ou (ii) financiamentos, existentes ou que tenham sido liquidados nos 12 (doze) meses que antecederam o pedido de registro automático da Oferta e que tenham influenciado na contratação do Coordenador Líder para atuar na Oferta.

A XP e a Devedora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária líder da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora.

#### **Relacionamento entre a XP e o Agente Fiduciário**

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Agente Fiduciário, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico, e a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP e o Agente Fiduciário declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

#### ***Relacionamento entre a XP e a Instituição Custodiante***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto da Instituição Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico, e a Instituição Custodiante e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP e a Instituição Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Instituição Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

#### ***Relacionamento entre a XP e o Banco Liquidante***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Banco Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Banco Liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Banco Liquidante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Banco Liquidante e as sociedades de seu grupo econômico, e XP e as sociedades do seu conglomerado econômico transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta. No entanto, a XP tem como acionista indireto minoritário a ITB Holding Ltd. (entidade relacionada ao grupo econômico do Banco Liquidante).

A XP e o Banco Liquidante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

#### ***Relacionamento entre a XP e o Escriturador***

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre o Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico com a XP e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP. A XP utiliza-se tanto do Escriturador, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico, e o Escriturador e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

A XP e o Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a XP ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Escriturador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

#### ***Entre a Emissora e a Devedora***

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

#### ***Entre a Emissora e o Agente Fiduciário***

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de outras ofertas de títulos e valores mobiliários de emissão da Securitizadora em que o Agente Fiduciário atue como agente fiduciário, custodiante e outros, e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

#### ***Entre a Emissora e o Banco Liquidante***

A Emissora e Banco Liquidante compartilham do mesmo controle e, em que pese a estrutura societária, não há conflito de interesses, tendo em vista que as estruturas administrativas, operacionais e financeiras são segregadas. Além disso, o Banco Liquidante cumpre requisitos regulatórios rígidos do Banco Central.

#### ***Entre a Emissora e o Escriturador***

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de outras ofertas de títulos e valores mobiliários de emissão da Securitizadora em que o Escriturador atue como Escriturador, custodiante e outros, e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

#### ***Entre a Devedora e o Agente Fiduciário***

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de outras ofertas de títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora em que o Agente Fiduciário atue como agente fiduciário, custodiante e outros, e ao relacionamento no curso normal dos negócios, a Devedora não mantém qualquer relacionamento comercial relevante com o Agente Fiduciário e não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito e, por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

#### ***Entre a Devedora e a Instituição Custodiante***

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, não há qualquer relação comercial relevante ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito e, por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

#### ***Entre a Devedora e o Banco Liquidante***

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, não há qualquer relação comercial relevante ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito e, por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

## ***Entre a Devedora e o Escriturador***

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de outras ofertas de títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora em que o Escriturador atue como Escriturador, custodiante e outros, e ao relacionamento no curso normal dos negócios, a Devedora não mantém qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador e não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito e, por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

## 14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

### **14.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução;**

O Contrato de Distribuição disciplina a forma da distribuição pública dos CRI, bem como a relação entre os Coordenadores, a Devedora e a Emissora.

Os Investidores poderão ter acesso à cópia do Contrato de Distribuição na sede da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores, nos endereços informados na seção "16. Identificação das Partes Envolvidas" deste Prospecto.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, dos deveres e das obrigações assumidos nos termos do Contrato de Distribuição, inclusive a prestação da garantia firme, está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) a serem verificadas, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma individual, anteriormente à obtenção de registro da Oferta pela CVM ou até a Data de Liquidação (conforme definido no Contrato de Distribuição), conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a Data de Liquidação ("**Condições Precedentes**"):

- (i) fornecimento em tempo hábil, pela Emissora, pela Devedora e pela SPE aos Coordenadores e aos assessores legais contratados no âmbito da Oferta ("**Assessores Legais**"), de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para atender aos requisitos da Oferta;
- (ii) obtenção de registro definitivo da Oferta para distribuição pública dos CRI perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60;
- (iii) depósito dos CRI, para distribuição, no mercado primário no MDA, e, para negociação, no mercado secundário no CETIP21, todos administrados pela B3;
- (iv) manutenção de toda estrutura de contratos, licenças, alvarás, autorizações e demais acordos existentes e relevantes que dão à Emissora, à Devedora e a(s) SPE(s) condição fundamental de funcionamento e regularidade de suas atividades;
- (v) preparação, formalização e registro do lastro em conformidade com a regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando a: (a) emissão de Debêntures por sociedade que tenha em seu objeto social, atividade relacionada ao setor imobiliário; (b) indicação de destinação futura dos recursos obtidos com a emissão de Debêntures exclusivamente para o financiamento de atividades do setor imobiliário; e (c) que as Debêntures estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da subscrição e integralização de ativos pela Securitizadora e que referidos ativos se enquadrem na definição legal de "créditos imobiliários" aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, e, portanto, sejam passíveis de compor o lastro dos CRI;
- (vi) apresentação, pela Devedora, de toda documentação que venha a ser solicitada para a comprovação de que o lastro dos CRI se enquadra na definição legal de "créditos imobiliários" aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, inclusive encaminhamento de declaração, atestando, que o setor principal de atividade da Devedora é o setor imobiliário, na medida em que tal setor é responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, acompanhada da memória de cálculo;
- (vii) negociação, preparação, formalização e registro, conforme aplicável, de toda a documentação necessária à Emissão em forma satisfatória aos Coordenadores, à Emissora e aos Assessores Legais, incluindo, mas não se limitando, registro e prévia publicação dos atos

societárias que deliberam sobre a Emissão, arquivamento da Escritura de Emissão e aditamentos na JUCESP, registro dos Contratos de Garantia, bem como seus eventuais aditamentos, no RGI de São Roque e no Cartório de RTD, conforme o caso, e registro do Termo de Securitização na B3 e custódia na Instituição Custodiante;

- (viii) obtenção pela Devedora, pela SPE e pela Emissora, de todas e quaisquer aprovações inclusive societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores) necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos na estrutura da Emissão, em forma satisfatória aos Coordenadores;
- (ix) conclusão do levantamento de informações e do processo de auditoria legal (*due diligence*) da Devedora e/ou da SPE de forma satisfatória aos Coordenadores, bem como a realização de procedimentos de *bring down due diligence* nas datas anteriores ao Aviso ao Mercado, ao Procedimento de *Bookbuilding* e à liquidação da Oferta;
- (x) recebimento, pelos Coordenadores, das vias originais e assinadas dos pareceres legais emitidos pelos Assessores Legais, a serem emitidas com certificado digital ICP-Brasil, em termos satisfatórios aos Coordenadores, as quais deverão ser entregues no primeiro horário comercial da primeira Data de Integralização, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, incluindo a confirmação da conclusão da *due diligence* legal e a confirmação da legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta;
- (xi) recebimento, pela Emissora, da conclusão da diligência jurídica da Oferta realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;
- (xii) recebimento, pela Emissora, de parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal da Devedora contratado no âmbito da Oferta, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;
- (xiii) aprovações pelas áreas internas dos Coordenadores, responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e *Compliance*;
- (xiv) cumprimento, pela Devedora e pela Emissora, de todas as obrigações, conforme aplicável, previstas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e Resolução CMN 5.118 e demais normativos aplicáveis à Emissão, bem como pleno cumprimento das obrigações previstas nos Normativos ANBIMA, conforme aplicável;
- (xv) manutenção do registro da Securitizadora de companhia securitizadora perante a CVM e das obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 60;
- (xvi) aceitação, por parte dos Coordenadores, e contratação e remuneração pela Devedora e/ou pela Emissora, conforme aplicável, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Emissão, nos termos aqui apresentados, inclusive dos Assessores Legais;
- (xvii) entrega da versão preliminar da opinião legal pelos Assessores Legais aos Coordenadores, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de liquidação;
- (xviii) entrega da versão preliminar da opinião legal pelo assessor legal da Devedora à Emissora com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data de liquidação;

- (xix) entrega de declaração da Devedora, da SPE e da Emissora aos Coordenadores atestando que todas as informações por elas prestadas no âmbito da Emissão e da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xx) inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas aos Coordenadores nas demonstrações financeiras mais atuais da Devedora e/ou da SPE disponíveis ao mercado e/ou na *due diligence* e que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica, operacional, reputacional e financeira;
- (xxi) permissão aos Coordenadores, nos limites da Resolução CVM 160 e da legislação em vigor, para divulgação dos termos e condições da Emissão e da Oferta para potenciais investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta;
- (xxii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias e/ou não pecuniárias assumidas pela Devedora ou de sociedade do grupo econômico perante os Coordenadores ou perante as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico dos Coordenadores estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxiii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, operacionais ou reputacionais da Devedora e/ou da SPE;
- (xxiv) cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora, pela Devedora e pela SPE, conforme descritas no Contrato de Distribuição e nos Documentos da Oferta, bem como não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado que constarão da Escritura de Emissão;
- (xxv) não ocorrência de alteração e/ou transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora e/ou da SPE, conforme aplicável, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xxvi) cumprimento, pela Devedora, pela SPE e pela Emissora de todas as obrigações, conforme aplicável, previstas na Resolução CVM 160 e demais normativos aplicáveis à Emissão e à Oferta;
- (xxvii) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou da SPE; **(b)** pedido de autofalência da Devedora e/ou da SPE; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou da SPE, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Devedora e/ou pela SPE, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("**Lei nº 11.101**"), de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, de qualquer processo similar em outra jurisdição, evento similar; ou **(f)** ingresso em juízo pela Devedora e/ou pela SPE, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxviii) recolhimento, pela Devedora (ou pela Emissora às expensas da Devedora), de quaisquer taxas, tarifas ou demais tributos, conforme aplicáveis, incidentes sobre o registro da Oferta, incluindo, sem limitação a taxa cobrada pela CVM;
- (xxix) ausência de descumprimento pela Devedora e por suas Controladas da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos

Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (“**Legislação Socioambiental**”) que resulte em um Efeito Adverso Relevante, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

- (xxx) ausência de descumprimento, pela Devedora e por suas Controladas, da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;
- (xxxi) ausência de descumprimento pela Devedora e pelas Controladas das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios que resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (xxxii) com relação à Devedora, suas controladoras, coligadas e/ou suas Controladas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Devedora, ausência de descumprimento das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto “**Leis Anticorrupção**”), para tanto **(a)** mantendo políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dando conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; **(c)** se abstendo de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** comunicando imediatamente aos Coordenadores, caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas; comprometem-se, ainda, a envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto;
- (xxxiii) que os CRI sejam emitidos em Regime Fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;
- (xxxiv) recebimento pelos Coordenadores e pela Devedora, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, pelos auditores independentes da Devedora, dos documentos previstos na carta de contratação celebrada com o Auditor Independente, em termos aceitáveis aos Coordenadores, de acordo com as normas aplicáveis e padrões de mercado, acerca entre as informações financeiras da Devedora constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo e a consistência da demonstração financeira individual e consolidada da Devedora relativa ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 e das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Devedora, referente ao período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2024;
- (xxxv) se aplicável, recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora relativa à veracidade e consistência das informações contábeis e financeiras constantes dos Prospectos e do material publicitário da Oferta (*CFO Certificate*);
- (xxxvi) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores do processo de *back-up* e de *circle-up* das informações constantes dos Prospectos e do material publicitário da Oferta, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xxxvii) evidência das publicações das Aprovações Societárias nos respectivos Jornais de Publicação, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xxxviii) no que for aplicável, **(a)** a Devedora, qualquer sociedade de seu Grupo Econômico ou qualquer um de seus respectivos administradores ou executivos não ser uma Contraparte Restrita (conforme definida abaixo) ou incorporada em um Território Sancionado (conforme definido abaixo) ou **(b)** uma subsidiária das partes indicadas no item (a) retro não ser uma Contraparte

Restrita; observado que durante a vigência do Contrato de Distribuição, a Devedora e suas Controladas manterão procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação serviços a (1) Territórios Sancionados; (2) Contraparte Restrita; ou (3) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins do Contrato de Distribuição, **(x)** “Controlada” significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora; **(y)** “Contraparte Restrita” significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA (“**OFAC**”), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da UE ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (2) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (3) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; **(z)** “Território Sancionado” significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data do Contrato de Distribuição incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis Leis e regulamentos de sanções), Rússia, territórios de Donetsk e Luhansk, Irã, Coreia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; **(w)** “**Sanções**” significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo): (1) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável, e/ou (2) todo e qualquer país cuja Devedora, qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e qualquer dos Coordenadores e suas afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou (3) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (1) e (2);

- (xxxix)** comprovação de registro do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações e do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis e de seus respectivos aditamentos (no caso de aditamentos, registro ou protocolo, conforme o caso) celebrados até a Data de Liquidação perante o RGI de São Roque e no Cartório de RTD, conforme o caso;
- (xl)** até pelo menos 1 (um) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, recebimento dos laudos de avaliação de todos os Imóveis Garantia, em termos satisfatórios aos Coordenadores
- (xli)** verificação, antes da primeira Data de Integralização, de que a Razão de Garantia está sendo cumprido, nos termos da Escritura de Emissão, a ser verificada após o envio pela Devedora à Securitizadora do primeiro relatório de controle da Razão de Garantia, incluindo o laudo que inclui a Valor da Fração Ideal dos Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), em pelo menos, 2 (dois) Dias úteis antes da primeira Data de Integralização;
- (xlii)** até pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, do checklist preparado pelos assessores legais da Oferta, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA;
- (xliii)** que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e constantes dos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores;

- (xlv) até pelo menos 1 (um) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo), a apresentação, pela SPE, de documentação que comprove a realização do pagamento do valor total das obrigações pecuniárias objeto do "Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito nº 15.2.0908.1", firmado pela SPE junto ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, em termos satisfatórios aos Coordenadores; e
- (xlv) até pelo menos 1 (um) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo), a apresentação, pela SPE, de comprovante de protocolo para registro na junta comercial competente da ata da AGE de Rerratificação (conforme definido no Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações), bem como do comprovante do registro do termo de abertura do Livro de Registro de Ações (conforme definida no Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações) perante a junta comercial competente.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Integralização dos CRI, os Coordenadores avaliarão, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente.

A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações dos Coordenadores, incluindo a de eventual exercício da Garantia Firme, pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na resilição do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

**14.2 Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados**

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas estimadas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Securitizadora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas e/ou pagas diretamente pela Devedora, conforme o caso, conforme descrito abaixo indicativamente:

Comissões e Despesas (com gross up) <sup>1</sup>	Montante (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
<b>Custo Total<sup>(1)</sup></b>	<b>30.961.582,76</b>	<b>51,60</b>	<b>5,16026%</b>
<b>Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais</b>	<b>28.532.338,61</b>	<b>47,55</b>	<b>4,75539%</b>
Comissão de Estruturação <sup>(1a)</sup> (flat)	2.700.000,00	4,50	0,45%
Prêmio de Garantia Firme <sup>(1b)</sup> (flat)	300.000,00	0,50	0,05%
Comissão de Distribuição <sup>(1c)</sup> (flat)	22.750.000,00	37,92	3,79%
Comissão de Sucesso pela Colocação (flat)	Não há	-	-
Impostos (Gross up) (flat)	2.782.338,61	4,64	0,46%
<b>Registros CRI</b>	<b>328.273,00</b>	<b>0,55</b>	<b>0,05%</b>

Comissões e Despesas (com gross up) <sup>1</sup>	Montante (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
CVM (flat)	180.000,00	0,30	0,03%
ANBIMA (flat)	17.544,00	0,03	0,00%
ANBIMA Base de Dados CRI (flat)	2.979,00	0,00	0,00%
B3 - Registro, Distribuição, Análise do CRI e Liquidação (flat)	121.750,00	0,20	0,02%
B3 - Taxa de Registro do Lastro (flat)	6.000,00	0,01	0,00%
<b>Prestadores de Serviço do CRI</b>	<b>2.100.971,15</b>	<b>3,50</b>	<b>0,35%</b>
Taxa de Estruturação - Securitizadora (flat)	22.509,85	0,04	0,00%
Taxa de Administração - Securitizadora (flat)	3.601,58	0,01	0,00%
Taxa de Administração (mensal)	3.601,58	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	5.691,52	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	18.212,86	0,03	0,00%
Agente Fiduciário (Verificação da Destinação de Recursos) (semestral)	1.365,96	0,00	0,00%
Custodiante (flat)	6.829,82	0,01	0,00%
Custodiante (Anual)	6.829,82	0,01	0,00%
Escriturador e Liquidante (flat)	1.350,59	0,00	0,00%
Escriturador e Liquidante (anual)	1.350,59	0,00	0,00%
Registro do Lastro (flat)	5.000,00	0,01	0,00%
Assessores Legais Externos (flat)	431.803,87	0,72	0,07%
Auditor Independente da Devedora (flat)	697.959,18	1,16	0,12%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (flat)	3.200,00	0,01	0,00%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	3.200,00	0,01	0,00%
Contabilidade do Patrimônio Separado (Flat)	3.200,00	0,01	0,00%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	9.800,00	0,02	0,00%
B3: custódia do lastro (mensal)	4.560,00	0,01	0,00%
Contador do Patrimônio Separado (mensal)	120,00	0,00	0,00%
Lavratura e Registro Alienação Fiduciária (flat)	870.534,92	1,45	0,15%
Pesquisa Reputacional (flat)	249,00	0,00	0,00%
<b>Valor Líquido</b>	<b>569.038.417,24</b>		

(1) Os valores acima são valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto. Os valores finais das despesas podem vir a ser diferentes dos mencionados na tabela acima após resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. Cálculos realizados considerando 600.000 (seiscentos mil) CRIs, correspondente ao Valor Total da Emissão de, inicialmente, R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).

(1a) Comissão de Estruturação: 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) flat incidente sobre o Preço de Integralização dos CRI, sem considerar eventual ágio ou deságio, multiplicado pelo montante de CRI efetivamente subscritos e integralizados ("Comissão de Estruturação").

(1b) Prêmio de Garantia Firme: 0,05% (cinco centésimos por cento) flat incidente sobre o montante total objeto de Garantia Firme (conforme definido no Contrato de Distribuição), independente do efetivo exercício da Garantia Firme (conforme definido no Contrato de Distribuição) ("Prêmio de Garantia Firme").

(1c) Comissão de Distribuição: percentual de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo médio dos CRI da respectiva Série, incidente sobre o volume de emissão da respectiva Série com base no Preço de Integralização dos CRI, sem considerar eventual ágio ou deságio ("Comissão de Distribuição"). O cálculo da Comissão de Distribuição da tabela acima considera a alocação de R\$ 200.000.000,00 em cada uma das Séries, sendo que o volume entre as séries pode ser alterado após o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

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

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

#### Formulário de Referência da Emissora

**Emissora:** <http://www.sistemas.cvm.gov.br> (neste *website*, acessar clicar em “Central de Sistemas”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias”, selecionar “Consulta de Documentos de Companhias Registradas (abertas, estrangeiras e incentivadas), Dispensadas de Registro e BDR Não Patrocinado”, nesta página digitar “Opea Securitizadora S.A.” e, em seguida, selecionar no campo “Categoria” o termo “FRE - Formulário de Referência”, selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção “Continuar” e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em “Download” ou “Consulta”).

#### Formulário de Referência da Devedora

As informações referentes à Devedora especificamente mencionadas neste Prospecto Preliminar como constantes de seu Formulário de Referência podem ser encontradas no Formulário de Referência da Devedora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

**Devedora:** <https://ri.jhsf.com.br/> (neste website, no campo “Informações Financeiras”, clicar em “Formulário de Referência” e, em seguida, selecionar o Formulário de Referência).

**CVM:** [www.gov.br/cvm](http://www.gov.br/cvm) (neste website, acessar “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, depois em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”, buscar “JHSF Participações S.A.” no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em “JHSF Participações S.A.”. Posteriormente, no campo período de entrega selecionar “período”, em seguida procurar por “FRE - Formulário de Referência” no campo “Categoria”, e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência - Ativo).

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website acessar, na página inicial, “Empresas Listadas” e digitar “JHSF” no campo disponível, clicar em “Buscar” e, em seguida em “JHSF Participações S.A.” e, posteriormente, na aba “Relatórios Estruturados”, clicar em “2024 - Formulário de Referência”).

O Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de auditoria jurídica para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Para maiores informações, vide o fator de risco “Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora” constante na página 28 deste Prospecto.

### **15.2. Demonstrações financeiras da Emissora, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima**

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 podem ser encontradas no seguinte *website*:

- <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste *website*, acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Companhias”, em seguida “Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)” buscar por “Opea Securitizadora S.A.”, e selecionar “DFP”).

**15.3 Demonstrações financeiras da Devedora, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Devedora referentes ao período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2024, elaboradas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) estão disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

**Devedora:** <https://ri.jhsf.com.br/> (neste website, no campo “Informações Financeiras”, clicar em “Central de Resultados” e, em seguida, selecionar o documento desejado).

**CVM:** <http://www.gov.br/cvm> (neste website, clicar em “Companhias” em “Pesquisa de Dados”, posteriormente selecionar “Informações Periódicas e Eventuais Enviadas à CVM”). Nesta página digitar “JHSF” e, em seguida, clicar em “Continuar” e, na sequência, em “JHSF Participações S.A.”. Ato contínuo, na opção “Período de Entrega”, selecionar um período que se inicie, no máximo, na data de encerramento do exercício social em relação ao qual se deseja obter as demonstrações financeiras e, no campo “Categoria”, selecionar “Dados Econômico-Financeiros” e clicar em “Consultar”. Posteriormente, selecionar a demonstração financeira a ser consultada e clicar, na coluna “Ações”, em “Visualizar Documento” ou “Download”).

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website, acessar, na página inicial, a seção “Acesso Rápido” clicar em “Empresas Listadas” e digitar “JHSF” no campo disponível e clicar em “Buscar”. Em seguida acessar “JHSF Participações S.A.” e, posteriormente, na aba “Relatórios Estruturados”. Depois disso, selecionar o ano a ser consultado. Após selecionado o ano, clicar nas “Demonstrações Financeiras Padronizadas - DFP”).

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

**Aprovação da Emissão:** a Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9.

**15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima**

**Estatuto Social da Emissora:** O Estatuto Social da Emissora se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo I.

**Estatuto Social da Devedora:** O Estatuto Social da Devedora se encontra anexo a este Prospecto na forma do Anexo II.

### **15.6 Termo de securitização de créditos**

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delinea detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres e obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60. O Termo de Securitização encontra-se anexo a este instrumento como Anexo V.

### **15.7 Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis**

A Escritura de Emissão foi celebrada entre a Emissora, a Devedora e a SPE, e regula a Emissão das Debêntures colocadas de forma privada, exclusivamente para a Securitizadora, sem intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, para vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, aos CRI. A Escritura de Emissão está anexa a este Prospecto como Anexo IV.

Ainda, a Securitizadora emitiu a CCI por meio da Escritura de Emissão de CCI para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. A Escritura de Emissão está anexa a este Prospecto como Anexo VIII.

Além disso, também se encontram anexas a este Prospecto os seguintes documentos e declarações:

- Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis (Anexo VI).
- Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações (Anexo VII).
- Ata da Aprovação da Corbas (Anexo X).
- Ata da Aprovação da JHSF Incorporações (Anexo XI).
- Declaração da Emissora referente ao artigo 24 da Resolução CVM 160 (Anexo X).
- Declaração da Emissora referente ao artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160 (Anexo XI).

## 16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

#### **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa

CEP 01455-000, São Paulo - SP

At.: Sra. Flávia Palácios

Telefone: +55 (11) 4270-0130

E-mail: gestao@opeacapital.com / securitizadora@opeacapital.com

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

#### Coordenador Líder

#### **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP

At.: Acaua Uchoa

E-mail: acaua.barbosa@itaubba.com

#### **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo - SP

At.: Departamento Jurídico / Daniel Vaz

E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com

#### **BANCO BRADESCO BBI S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011, São Paulo - SP,

At.: Marina Rodrigues

E-mail: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br

#### **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e nº 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, São Paulo - SP

At.: Cassiano Barbosa

E-mail: cassiano.barbosa@santander.com.br

#### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-907, São Paulo - SP

At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais

Tel.: (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

### 16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

<b>ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA</b>	<b>ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES</b>
<b>LOBO DE RIZZO ADVOGADOS</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Sr. Milton Pinatti Tel.: +55 (11) 3702-7016 E-mail: milton.pinatti@ldr.com.br Website: www.ldr.com.br	<b>MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS</b> Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447 CEP 01403-001, São Paulo - SP At.: Sr. Bruno Tuca / Sra. Flavia Magliozzi Telefone: +55 (11) 3147-2605 E-mail: flavia.magliozzi@mattosfilho.com.br

**16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais****ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek,  
nº 1.909, Torre Norte, 7º Andar, Itaim Bibi, CEP 04543-011, São Paulo – SP  
At.: Sr. Uilian Dias Castro Oliveira  
Tel.: +55 (11) 96900 7538  
E-mail: uilian.castro@br.ey.com

**16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável****OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, São Paulo - SP  
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira  
Tel.: (21) 3514-0000  
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;  
af.precificacao@oliveiratrust.com.br

**16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do banco liquidante da emissão.****ITAÚ UNIBANCO S.A.**

Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal  
CEP 04344-902- São Paulo – SP  
At.: André Sales  
Tel.: (11) 2740-2568  
E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

**16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do escriturador da emissão.****ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte)  
CEP 04538-132; São Paulo – SP  
At.: Escrituração;  
Telefone: (11) 5019-1122;  
E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br

**16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimento sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM*****Declaração da Emissora***

A Emissora declara que se encontra registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60, bem como que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto.

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

- (i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;

- (ii) este Prospecto e o Termo de Securitização contêm e o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, da Devedora, de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, precisas, suficientes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) este Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste 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;
- (v) nos termos da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, sobre o Fundo de Despesas e sobre a Conta do Patrimônio Separado, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta do Patrimônio Separado; e
- (vi) verificou, em conjunto com os Coordenadores e o assessor legal contratado na Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

#### ***Declaração do Coordenador Líder***

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

#### ***Declaração do Agente Fiduciário***

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

#### ***Obtenção do Aviso Ao Mercado, deste Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta e maiores informações sobre a Oferta***

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto, do Aviso ao Mercado, da Lâmina da Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Prospecto, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Coordenadores**

- **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**

- **<https://www.italu.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/> (neste *website* clicar em "Ver Mais", identificar "JHSF", e então, na seção "2024" e "341ª Emissão de CRI da Opea – CRI JHSF", selecionar os documentos desejados conforme lista exibida).**

- **BANCO BRADESCO BBI S.A.**

- **<https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste *website*, clicar em "Ofertas Públicas", na aba "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo", selecionar "CRI", buscar por "341ª Emissão de CRI da Opea – CRI JHSF", e assim obter os documentos desejados).**

**BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**

<https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website*, clicar em “Mercado de Capitais – Download”, depois clicar em “2024” e em “CRI JHSF – 341ª Emissão, em até 3 (três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.” e selecionar o documento desejado).

**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

<https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento> (neste *website*, clicar em “CRI JHSF”, e localizar o documento desejado).

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, na aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Ofertas públicas”, em seguida clicar em “CRI JHSF - Oferta Pública de Distribuição da 341ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.” e, então, clicar no documento desejado).

- **Securitizadora**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

<https://www.opeacapital.com/> (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em “Ofertas em Andamento”, buscar pela 341ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso);

- **B3**

<http://www.b3.com.br> (neste *website*, acessar “Produtos e Serviços” e, no item “Negociação”, selecionar “Renda Fixa”; em seguida, selecionar “Títulos Privados” e acessar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”; após, na aba “Sobre os CRI”, selecionar “Prospectos” e buscar pelo “Opea Securitizadora S.A.”, buscar no campo “Emissão” “341ª emissão” e, em seguida, localizar o documento desejado);

- **CVM**

<https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp> (neste *website*, clicar em “Oferta Públicas”, depois clicar em “Ofertas de Distribuição”, depois clicar em “Consulta de Informações”, em “Valor Mobiliário”, selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, e inserir em “Ofertante” a informação “Opea Securitizadora”, clicar me filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).



JHSF

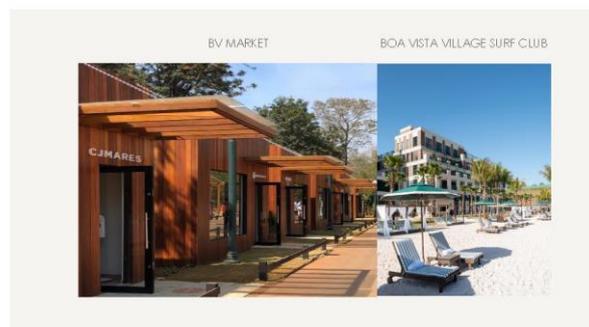
CULTURA, CLIENTES E HISTÓRIA

Empresa fundada em 1972  
+50 anos de História

Somos uma empresa de controle familiar e gestão profissional

Com sócios executivos de mercado e clientes que confiam na gente e na nossa história

Seriedade e credibilidade ao longo da história



PROPÓSITO

Surpreender, Inspirar, Transformar, Realizar.

Fonte: Companhia

MOTIVAÇÃO

Qualidade e Excelência em primeiro lugar.

VISÃO DE LONGO PRAZO

Nosso negócio é ancorado em relacionamentos de longo prazo que criam a história de nossas marcas e estimulam a geração sustentável de valor.

2

JHSF

JHSF | SEGMENTOS

Renda Recorrente

- o Shoppings, Hospitalidade e Gastronomia, Aeroporto Executivo, Locação Residencial e Clubes e JHSF Capital
- o Maior previsibilidade de receita
- o 2/3 da geração de caixa operacional até 2028



Fonte: Companhia

Incorporação

- o Produtos imobiliários em regiões estratégicas
- o Foco na preservação da rentabilidade dos projetos, respeitando a ciclicidade do setor imobiliário
- o VGV potencial de R\$ 34 bi, sem permutas



3

## JHSF | SEGMENTOS

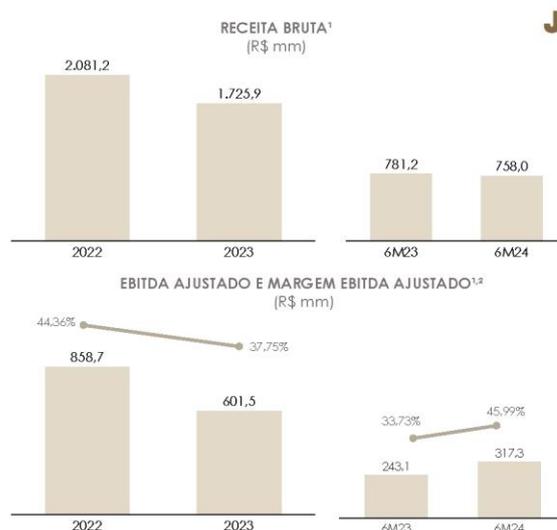
<b>Shoppings</b> <p>~102.972 m<sup>2</sup> de ABL própria</p> <p>Marcas Exclusivas Premium</p>	<b>Hospitalidade e Gastronomia</b> <p><b>Hotéis</b> 10 hotéis em operação</p> <p><b>Restaurantes</b> 36 restaurantes em operação</p>	<b>Aeroporto</b> <p>36.345 m<sup>2</sup> de hangares 56.517 m<sup>2</sup> de pátios</p> <p>2.470 m de pista Capacidade atual 12 hangares</p> <p>Internacionalização junho de 2021</p>
<b>locação Residencial e Clúbes</b> <p>64 unidades para locação</p> <p>Renda contratada anual projetada de aproximadamente R\$ 50 milhões</p> <p>Boa Vista Village Surf Clube</p>	<b>JHSF Capital</b> <p>Gestão profissional de investimentos imobiliários no Brasil e no mundo.</p> <p>Oportunidade de levar ao mercado investimentos em conjunto com a JHSF.</p> <p>Cerca de R\$ 1,7 bi de AUM</p>	<b>Incorporação</b> <p>~R\$34 bi em VGV a ser lançado + projetos já lançados</p> <p>Desenvolvimento de Projetos em Complexos que a Companhia possui land bank (Cidade Jardim, Parque Catarina, Boa Vista e Bragança Paulista)</p>

Fonte: Companhia

■ Negócios de Renda Recorrente ■ Incorporação

## RESULTADO CONSOLIDADO

Fonte: Companhia



(1) Os números utilizados referem-se aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022 e 2023 e aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 2023.  
 (2) A reconciliação do Ebitda Ajustado e seus valores discricionários, em decorrência desta serem medidas contábeis não estabelecidas e normas de contabilidade (IFRS e BRGAAP), estão demonstradas na seção "Reconciliações".

## ROADMAP

Resultado dos negócios

Crescimento do % dos Negócios de Renda Recorrente no resultado

2024 impulsionado por entregas de 2023:

- Expansões SCJ e CFO
- Fasano Itaim
- Abertura BVV Surf Club
- Expansão Aeroporto
- +16 mil m<sup>2</sup> para locação residencial

Reflexo no resultado e geração de caixa em 2024

Fonte: Companhia



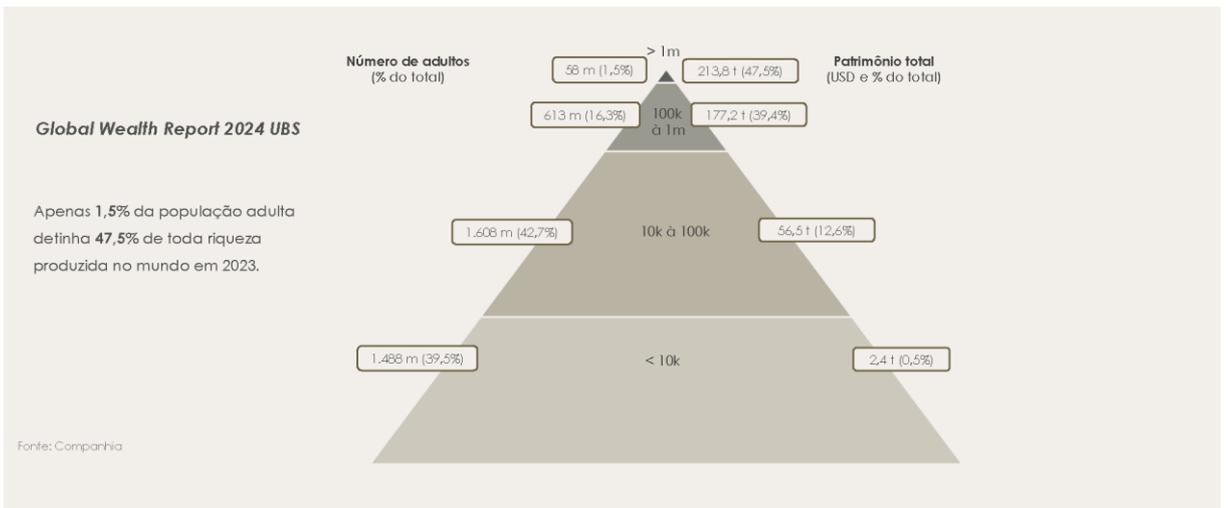
(1) Os números utilizados referem-se aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022 e 2023 e aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2024 e 2023 e são indicadores gerenciais que diferem do conceito dos números consolidados das Demonstrações Financeiras. Receita Bruta Gerencial é uma métrica utilizada pela Companhia, que não é estabelecida nas normas de contabilidade (IFRS e BRGAAP).  
 (2) Renda recorrente considera todos os negócios com exceção do varejo e do Holding.



**JHSF**

PERFIL DOS CLIENTES

Visão mundo



**JHSF**

PERFIL DOS CLIENTES

Visão Brasil



## SÃO PAULO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO INTERNACIONAL

A GARANTIA

# JHSF

**JHSF**

### SOBRE O AEROPORTO E VISÃO DO NEGÓCIO

Características de aeroportos como Farnborough, Le Bourget e Teterboro Airport.

Primeiro aeroporto dedicado à **aviação executiva** habilitado para voos internacionais.

CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO INTERNACIONAL  
Fonte: Companhia



- Brasil possui a 2ª maior frota de aeronaves executivas
- Operações domésticas e internacionais 24 horas
- 35 min de carro de SP e 14 min de helicóptero
- Maior pista entre os aeroportos executivos do Brasil (2.470 m)
- 1º em *mkt share* voos executivos internacionais e 2º voos executivos domésticos
- Cerca de 36.000 m² de hangares e 56.000 m² de pátios.
- 12 hangares: clientes finais e MROs (Maintenance, Repair and Operation).
- Detêm certificações importantes do setor: IS-BAH; Aeroportos Sustentáveis ANAC; e AIR Elite.
- Programa Catarina Carbon Free: neutralização de 100% do volume de querosene de aviação comercializado no Aeroporto.

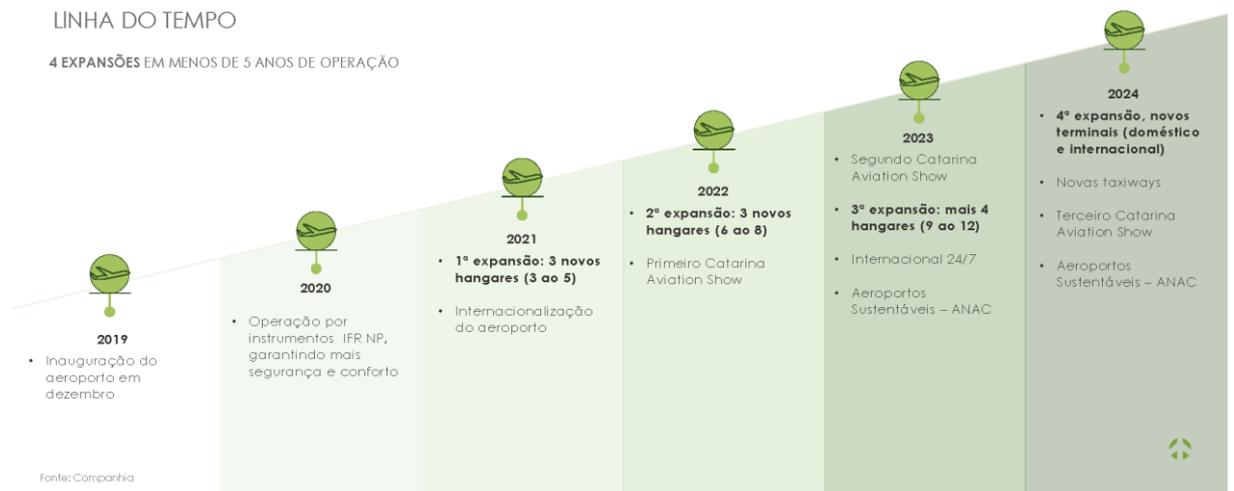


11

**JHSF**

### LINHA DO TEMPO

4 EXPANSÕES EM MENOS DE 5 ANOS DE OPERAÇÃO



Fonte: Companhia



12



### RECEITAS E FCO

#### Atividades aeroportuárias

- Hangaragem (clientes finais e MROs)
- Movimentos (hangarados, avulsos e internacional)
- FBO, Taxi aéreo e outros²

#### Catarina Fuel

- Comercialização de combustível

#### GAT GRU³

- Atendimentos, pormotes e outros

### CUSTOS E DESPESAS

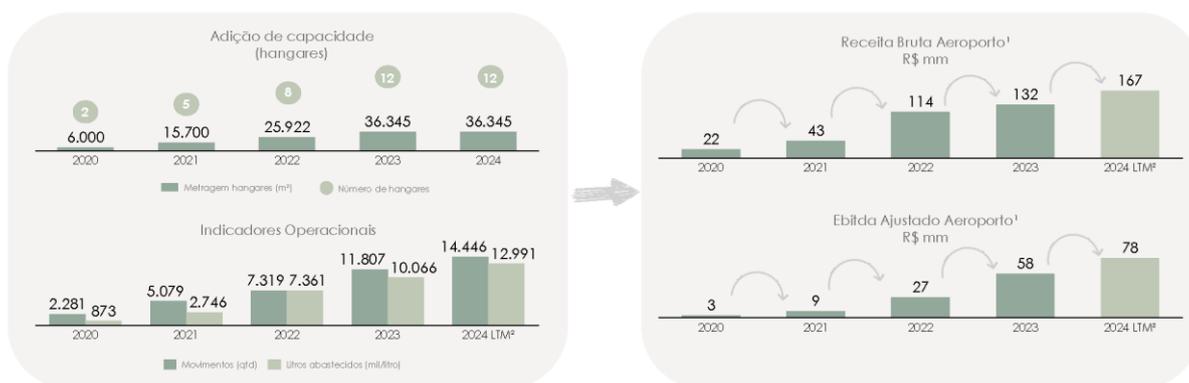
Custos e despesas fixas diluídas ao longo do processo de maturação ocasionando em ganhos de margem.

Custo variável predominantemente relacionado a compra de combustível.

¹Com exceção das MROs (Maintenance, Repair and Operator)²Pessoas e serviços (aviagem, polimento, etc.)³A Companhia detém 53,6% de participação no GAT GRU.

## EVOLUÇÃO DA OPERAÇÃO

ADIÇÃO DE CAPACIDADE EM CONJUNTO COM UMA SOLUÇÃO DIFERENCIADA NO MERCADO. ALAVANCOU O DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO DO ATIVO



Fonte: Companhia

(1) Os dados dos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023 referem-se aos números dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro dos respectivos anos. O Ebitda Ajustado é calculado por meio do EBITDA acrescido da apreciação das Propriedades para Investimentos (PII) do Aeroporto, que são, proporcionalmente, os hangares para locação. Base: abertura. Item: cartão gerencial visando apresentar somente as dados oriundas pelo Aeroporto.  
 (2) Para 2024 é considerado os números realizados nos últimos doze meses, que compreendem o período de 01 de julho de 2023 a 30 de junho de 2024.

## COMPARATIVO

AEROPORTO	CIDADE	PISTA	VOOS INTERNACIONAIS	OPERAÇÃO 24H SEM SLOT	DISTÂNCIA MÉDIA ATÉ A FARRA LIMA (KM)	IFR (OPERAÇÃO POR INSTRUMENTOS)
Catarina	São Roque	2.470m	Sim	Sim	59	Sim
Congonhas	São Paulo	1.940m	Não	Não	5,5	Sim
Jundiaí	Jundiaí	1.400m	Não	Não	63	Sim
Sorocaba	Sorocaba	1.480m	Não	Não	97	Não
Campo de Marte	São Paulo	1.600m	Não	Não	15	Não
Amaral	Campinas	1.200m	Não	Não	109	Não
Guarulhos	Guarulhos	3.700m	Sim	Sim	34	Sim
Viracopos	Campinas	3.240m	Sim*	Sim	93	Sim

\*sem terminal exclusivo para aviação executiva

CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO INTERNACIONAL

Fonte: Companhia





CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO INTERNACIONAL



CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO INTERNACIONAL



ENDIVIDAMENTO  
E DISPONIBILIDADE DE CAIXA



Data base: 30/06/2024

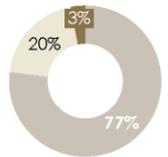
DEMONSTRAÇÃO DÍVIDA LÍQUIDA GERENCIAL

R\$ mm



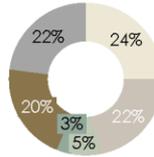
Dívida Líquida Gerencial/Ebitda Ajustado<sup>(3)</sup>: 1,70x  
 Dívida Líquida Gerencial/Patrimônio Líquido<sup>(4)</sup>: 0,32x

INDEXADORES DÍVIDA



Fonte: Companhia

ABERTURA ENTRE NEGÓCIOS



Fonte: Companhia

ABERTURA DÍVIDA

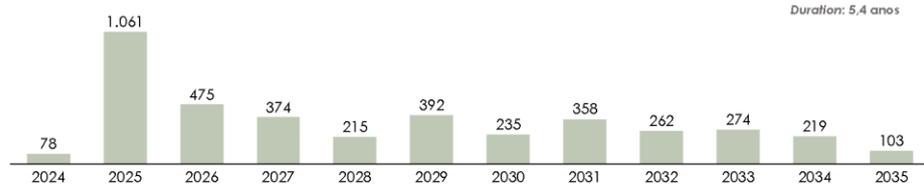
% do total

MERCADO DE CAPITAIS (CRI E DEB)	85%
CAPITAL DE GIRO (BANCOS)	11%
BNDES	4%

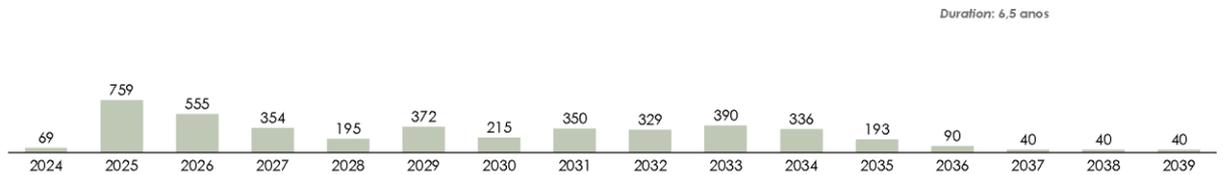
(1) Dívida Bruta Gerencial considera a soma de empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante e não circulante. A reconciliação da dívida bruta gerencial é demonstrada na seção de "Reconciliações".  
 (2) Para o cálculo da Dívida Líquida Gerencial e abatido da dívida bruta gerencial: (i) caixa, e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários; (ii) contas a receber e (iii) dívida convertível em participação de projeto futuro. A reconciliação da dívida líquida é demonstrada ao final da apresentação.  
 (3) A composição do Ebitda Ajustado é demonstrada nas Reconciliações do Ebitda, Ebitda Ajustado e Margem Ebitda Ajustado.  
 (4) De acordo com a apuração das Demonstrações Financeiras relativas a período findo em 30/06/2024. Nota Explicativa 1.2.

CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO – DÍVIDA BRUTA GERENCIAL

APÓS CAPTAÇÃO REALIZADA EM JULHO – CRI R\$ 700MM



APÓS CAPTAÇÃO R\$ 600 MM E OUTRAS ROLAGENS JÁ EM ANDAMENTO

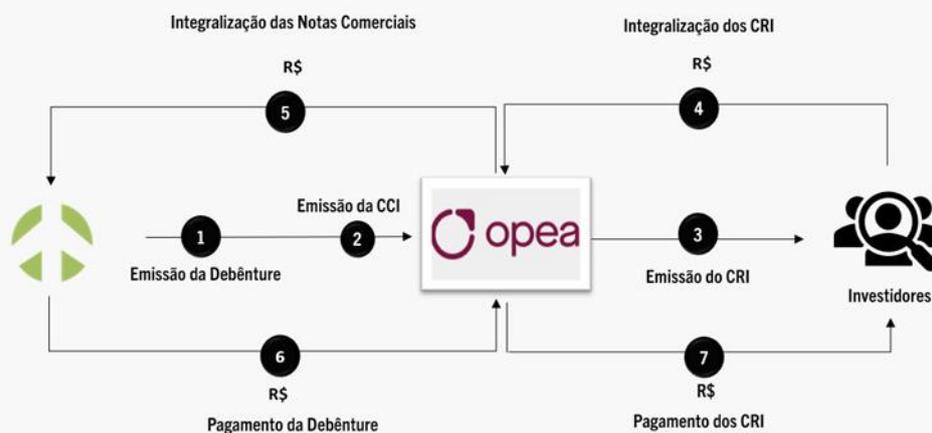


Fonte: Companhia

**18.1 Informações Adicionais dos CRI**

**Fluxograma da Operação, incluindo todas as etapas da estruturação da Oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro.**

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



1. A Devedora emite Debêntures, por meio da Escritura de Emissão e a Securitizadora subscreve a Debênture para vinculá-las aos CRI.
2. A Securitizadora emite cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários (“CCI”) por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, celebrado entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora (“**Escritura de Emissão de CCI**”) para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures;
3. A Securitizadora emite os CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado com o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, e vincula os Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI os CRI.
4. A Securitizadora recebe o valor de integralização dos CRI pelos investidores.
5. A Securitizadora recebe o valor de integralização dos CRI pelos investidores.
5. A Securitizadora transfere os recursos das integralizações dos CRI à Devedora, a título de integralização das Debêntures.
6. A Devedora paga a remuneração na Conta Centralizadora.
7. A Securitizadora repassa os recursos aos Investidores.

Duration do Título de Securitização

Os CRI Primeira Série terão *duration* de aproximadamente 6,7 anos.

Os CRI Segunda Série terão *duration* de aproximadamente 7,5 anos.

Os CRI Terceira Série terão *duration* de aproximadamente 8,5 anos.

\*Valores considerando a integralização dos CRI na data prevista no cronograma da oferta.

\*\* Valor poderá ser alterado a depender da taxa de juros, que será definida no procedimento de *bookbuilding*.

## **18.2. Informações Adicionais da Devedora**

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação dos devedores e de suas subsidiárias, se houver:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.2, 1.3 e 1.4 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora", constante na página 28 deste Prospecto.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios dos devedores:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 4.1 e 4.3 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora" constante na página 28 deste Prospecto.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pelos devedores e a participação percentual destes em sua receita líquida:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 1.2 e 1.3 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora" constante na página 28 deste Prospecto.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento:

As informações solicitadas podem ser consultadas no item 2.10 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora" constante na página 28 deste Prospecto.

Contratos relevantes celebrados pelos devedores:

As informações solicitadas podem ser consultadas nos itens 2.1 e 2.10 do Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Para mais informações, vide o fator de risco "Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Devedora" constante na página 28 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# JHSF

## ANEXOS

---

<b>ANEXO I</b>	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA
<b>ANEXO II</b>	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA
<b>ANEXO III</b>	CÓPIA DA ATA DA RCA DEVEDORA
<b>ANEXO IV</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
<b>ANEXO V</b>	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
<b>ANEXO VI</b>	INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS
<b>ANEXO VII</b>	INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES
<b>ANEXO VIII</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
<b>ANEXO IX</b>	CÓPIA DA ATA DA RCA DA SPE
<b>ANEXO X</b>	APROVAÇÃO DA CORBAS
<b>ANEXO XI</b>	APROVAÇÃO DA JHSF INCORPORAÇÕES
<b>ANEXO XII</b>	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
<b>ANEXO XIII</b>	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2023

1. **HORA, DATA E LOCAL:** Às 10:30h do dia 07 de agosto de 2023, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.
3. **MESA:** (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e (ii) Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.
4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a alteração do endereço da sede da Companhia.
5. **DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:
  - (i) a alteração do endereço da Companhia, que passa a ter sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000.

Em virtude da deliberação acima, o caput do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte nova redação:

*Artigo 2º - A Companhia tem sua sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir e/ou fechar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do*

JUCEP  
23 de 23  
território nacional ou no exterior.

- (ii) a consolidação do Estatuto Social, nos termos do Anexo I da presente ata; e
  - (iii) a autorização para a administração da Companhia publicar a presente ata em forma sumária e a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.
6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 07 de agosto de 2023.

*(assinaturas na página seguinte)*

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*

JUCESP

07 de agosto

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opea  
Securizadora S.A., realizada em 07 de agosto de 2023.)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune  
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich  
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune  
Cargo: Diretora

Nome: Eduardo Trajber Waisbich  
Cargo: Diretor

Testemunhas:

Nome: Ana Carolina Briante Eiler  
CPF: 420.428.228-84

Nome: Kelly Cristina Vieira  
CPF: 272.357.138-60





## ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

### CAPÍTULO I

#### DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

Artigo 1º - A OPEA SECURITIZADORA S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

- (i) aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;
- (ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;
- (iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

# UNIFAP

## UNIVERSIDADE FEDERAL DO PIAUÍ

(vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e

(vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

## CAPÍTULO II CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 22.999.478,52 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e uma mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição, observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados  $\frac{3}{4}$  (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures

DUPLICATA

AS DE AS

convertíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante:

- (i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;
- (ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

### CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 29, Parágrafo Terceiro e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração.

# LUCEAF

## SA DE SA

Artigo 12 - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

## CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subseqüentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

UVEAP

SA SA SA

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 - A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

#### Seção I

#### Conselho de Administração

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de

JUCESP

23 09 23

Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 - O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro - Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo - No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 - O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

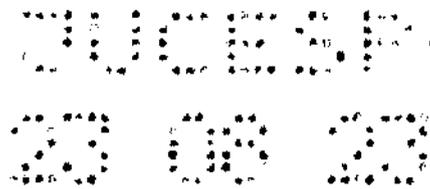
# UNESP

## UNIVERSIDADE

Artigo 22 - As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 - Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do art. 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes;
- (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;
- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e



(xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis **sem** a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

## Seção II Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Diretor de Controles Internos e Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o



final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto; ou **(c)** qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia **(a)** perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; **(b)** para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaem sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária); bem como **(c)** em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em



DUCE SP

SA DE SA

respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

## CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

DUCE SP

SA SA SA

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o art. 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

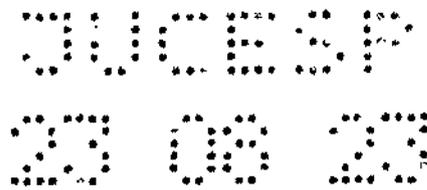
## CAPÍTULO VII ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Único - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

## CAPÍTULO VIII LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.



## CAPÍTULO IX RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

DUCESP  
23 09 20

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

## CAPÍTULO X FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, exclusivamente para: **(a)** a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); **(b)** a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; **(c)** a execução da sentença arbitral; e **(d)** demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

\*\*\*

DUCESP  
23 08 23  
MANIFESTO DE  
ASSINATURAS



Código de validação: 3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Pałacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Eduardo Trajber Waisbich (CPF 354.775.038-58)

Ana Carolina Briante Eiler - Testemunha (CPF 420.428.228-84)

Kelly Cristina Vieira - Testemunha (CPF 272.357.138-60)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



## Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ, 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.



## Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ. 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.



DUCEAF  
23 08 23  
MANIFESTO DE  
ASSINATURAS



Código de validação: ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO II**

---

CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA

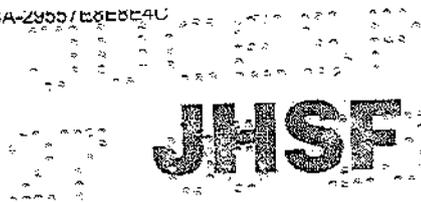
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**  
**CNPJ 08.294.224/0001-65**  
**NIRE 35.300.333.578**  
**Companhia Aberta**

**ATA DAS ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA  
 REALIZADAS EM 27 DE ABRIL DE 2023**

- I) DATA, HORA E LOCAL:** Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária ("AGOE"), realizadas, conjuntamente, em 27 de abril de 2023, às 10h, na sede social da JHSF Participações S.A. ("Companhia"), localizada na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, Continental Tower, 27º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
- II) CONVOCAÇÃO:** Edital de Convocação publicado nos dias 28, 29 e 30 de março de 2023 no jornal O Estado de São Paulo ("OESP"), em versão impressa e eletrônica, nos termos da legislação vigente. Foram também divulgados ao mercado, eletronicamente, os documentos exigidos pela Resolução CVM nº 81/2022 ("RCVM 81"), nos sítios eletrônicos da Companhia, em seu site de Relações com Investidores (<https://ri.jhsf.com.br/>), da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") (<https://www.b3.com.br/>).
- III) PUBLICAÇÕES:** O Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, acompanhadas das Notas Explicativas e dos Pareceres da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., do Comitê de Auditoria Estatutário e do Conselho Fiscal, foram publicados no dia 23 de março de 2023 no jornal OESP, na versão impressa e eletrônica, bem como foram arquivados na sede social e disponibilizados nos sítios eletrônicos da Companhia, em seu site de Relações com Investidores (<https://ri.jhsf.com.br/>), da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e da B3 (<https://www.b3.com.br/>). A Companhia ainda disponibilizou nos sítios acima indicados os demais documentos relativos à ordem do dia da AGOE, nos termos da RCVM 81.
- IV) PRESENCAS:** Presentes acionistas que representando (i) 75,24% do capital social votante e total, correspondentes a 510.075.821 ações ordinárias da Companhia, na Assembleia Geral Ordinária; e (ii) 75,51% do capital social votante e total, correspondentes a 511.930.277 ações ordinárias da Companhia, na Assembleia Geral Extraordinária, conforme assinaturas constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas e o mapa de votação sintético consolidado os votos proferidos a distância, por meio dos Boletins de Voto a Distância, divulgado pela Companhia em 26 de abril de 2023. Presentes, ainda, os Srs. Thiago Alonso de Oliveira, Osvaldo Roberto Nieto e João Alves Meira Neto, como representantes da Administração da Companhia, bem como o Sr. Fernando Prospero, representante da Ernst & Young Auditores Independentes S.S, o Sr. Ademir José Scarpin, representante do Conselho Fiscal, e o Sr. Osvaldo Roberto Nieto, coordenador do Comitê de Auditoria Estatutário.
- V) MESA. Presidente:** Thiago Alonso de Oliveira; **Secretário:** João Alves Meira Neto.
- VI) ORDEM DO DIA:** Em Assembleia Geral Ordinária: (1) Tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022; (2) Deliberar sobre o orçamento de capital para os fins do art. 196 da Lei nº 6.404/76; (3) Deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022; (4) Definir o número de membros a compor o Conselho de Administração da Companhia, apreciar a eleição de seus



membros, incluindo a aderência ao critério de independência, bem como a indicação do Presidente do Conselho de Administração; (5) Apreciar a proposta de instalação do Conselho Fiscal, definir o número de membros e apreciar a eleição destes, caso aprovada a instalação; e (6) Fixar a remuneração global anual para o exercício social de 2023 dos Administradores da Companhia e do Conselho Fiscal, caso instalado. Em Assembleia Geral Extraordinária: (7) Apreciar a proposta de alteração do Estatuto Social da Companhia em relação: (i) ao artigo 21, para atualizar os valores de alçada do Conselho de Administração; (ii) aos artigos 1º, 15, 18, 26, 27 e 30, para fins de ajuste de redação, em linha com o Regulamento do Novo Mercado da B3; e (iii) ao artigo 5º, para refletir o cancelamento de ações mantidas em tesouraria, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião de 16 de maio de 2022, conforme Proposta da Administração; e (8) Aprovar a consolidação do Estatuto Social da Companhia com as alterações aprovadas.

**VII) DELIBERAÇÕES:** Foram tomadas, com a abstenção dos legalmente impedidos e com as abstenções e votos divergentes registrados pela Mesa, quando aplicável, as seguintes deliberações:

**Em Assembleia Geral Ordinária**

- (1) Aprovar, após exame e discussão, por unanimidade de votos, tendo sido computados 388.761.802 votos a favor e 121.314.019 abstenções, as contas dos administradores e as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.
- (2) Aprovar, por unanimidade de votos, tendo sido computados 510.075.821 votos a favor, o orçamento de capital para os fins do artigo 196 da Lei nº 6.404/76 para o exercício de 2023, no valor de R\$ 356.598.000,00 (trezentos e cinquenta e seis milhões, quinhentos e noventa e oito mil reais), nos termos da Proposta da Administração.
- (3) Aprovar, por maioria de votos, tendo sido computados 471.832.624 votos a favor e 38.243.197 votos contrários, a destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, correspondente ao lucro líquido de R\$ 618.889.284,00 (seiscentos e dezoito milhões, oitocentos e oitenta e nove mil e duzentos e oitenta e quatro reais), nos seguintes termos: (i) R\$ 30.944.464,00 (trinta milhões, novecentos e quarenta e quatro mil e quatrocentos e sessenta e quatro reais), representando 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, para a constituição da reserva legal; (ii) R\$ 146.986.205,00 (cento e quarenta e seis milhões, novecentos e oitenta e seis mil e duzentos e cinco reais) representando 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, a título de dividendo mínimo obrigatório, descontado o valor destinado à reserva legal, sendo que R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) já foram declarados e pagos antecipadamente, conforme aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em 12 de dezembro de 2022. O saldo remanescente, no montante de R\$ 16.986.205,00 (dezesesseis milhões, novecentos e oitenta e seis mil e duzentos e cinco reais), será distribuídos a título de dividendos mínimos obrigatórios, equivalente a R\$ 0,0250560348 por ação ordinária, considerando o número de ações da Companhia (ex-tesouraria) na presente data, cujo pagamento será feito por deliberação do Conselho de Administração até 31 de dezembro de 2023; (iii) R\$ 84.360.363,00 (oitenta e quatro milhões, trezentos e sessenta mil e trezentos e sessenta e três reais), correspondentes à parcela não realizada do lucro do exercício, para a formação da reserva de lucros a realizar; e (iv) R\$ 356.598.363,00 (trezentos e cinquenta e seis milhões, quinhentos e noventa e oito mil e trezentos e sessenta e três reais) destinados à retenção de lucros com base em orçamento de capital, nos termos do item (2) acima.
- (4) Aprovar, por unanimidade de votos, tendo sido computados 509.983.021 votos a favor e 92.800 abstenções, que o Conselho de Administração da Companhia seja composto por 6 (seis) membros, em observância



do número máximo e mínimo previsto no artigo 18 do Estatuto Social da Companhia. Em sequência, foi realizada a eleição da chapa indicada para o Conselho de Administração da Companhia, incluindo a respectiva aderência ao critério de independência, com mandato até a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as contas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, tendo sido eleita a referida chapa por maioria de votos, sendo 456.658.393 votos a favor, 50.230.826 votos contrários e 3.186.602 abstenções. A chapa eleita é composta pelos seguintes membros: **JOSÉ AURIEMO NETO**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 25.687.342-2 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 256.393.178-92; **THIAGO ALONSO DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 20.040.077-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 165.902.078-60; **OSVALDO ROBERTO NIETO**, argentino, casado, contador, portador da cédula de identidade de estrangeiro RNE nº W676628-S, inscrito no CPF sob o nº 703.427.418-53, na qualidade de membro independente; **ALBERTO FERNANDES**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.030.798 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 053.207.088-74, na qualidade de membro independente; **JOSÉ CASTRO ARAUJO RUDGE**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 14209727 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 033.846.588-09, na qualidade de membro independente; e **RICHARD RAINER**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 28.666.795-2 SSP, inscrito no CPF nº 165.017.198-60, na qualidade de membro independente, todos com endereço profissional na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, Continental Tower, 27ª andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Registra-se que os conselheiros, ora eleitos, informaram à Companhia que preenchem as condições prévias de elegibilidade previstas no artigo 147 da Lei 6.404/76 ("Lei das S.A.") e na RCM 81 e serão investidos nos respectivos cargos mediante assinatura dos termos de posse, dentro do prazo legal, oportunidade em que prestarão as declarações de desimpedimento previstas em lei, bem como sua sujeição à cláusula compromissória prevista no Estatuto Social da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado da B3.

(5) Ato contínuo, nos termos do artigo 19 do Estatuto Social da Companhia, foi aprovada, por maioria de votos, tendo sido computados 354.918.045 votos a favor, 50.306.163 votos contrários e 104.851.613 abstenções, a indicação do Sr. **JOSÉ AURIEMO NETO** para o cargo de presidente do Conselho de Administração.

(6) Aprovar, por unanimidade de votos, tendo sido computados 510.075.821 votos a favor, a instalação do Conselho Fiscal da Companhia, devendo esse ser composto por 3 (três) membros titulares e igual número de suplentes, conforme prevê o artigo 26 do Estatuto Social da Companhia. Em sequência, foi realizada a eleição dos membros para o Conselho Fiscal da Companhia, com mandato até a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as contas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, tendo sido eleitos por maioria de votos, tendo sido computados 509.614.013 votos a favor, 47.859 votos contrários e 413.949 abstenções, os seguintes membros: (i) o Sr. **ARIOVALDO DOS SANTOS**, brasileiro, casado, professor universitário, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.684.743-1 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 402.805.438-91, na qualidade de membro titular e seu respectivo suplente, o Sr. **BRUNO MEIRELLES SALLOTI**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 24299560-3 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 278.948.878-97; (ii) o Sr. **ADEMIR JOSÉ SCARPIN**, brasileiro, casado, contador e administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.958.308-6 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 479.407.518-91, na qualidade de membro titular e seu respectivo suplente, o Sr. **JOÃO ODAIR BRUNOZI**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.996.145-4 e inscrito no CPF sob o nº 511.947.168-49; e (iii) o Sr. **HECTOR JOSÉ ALFONSO**, argentino, casado, contador, portador da cédula de identidade de estrangeiro RNE W512520-0, inscrito no CPF sob o nº 529.971.208-10, na qualidade de membro titular e seu respectivo suplente, o Sr. **LUIZ NOVAES CABRAL**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.693.447 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 051.374.598-01, todos com endereço profissional na



Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, Continental Tower, 27º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Registra-se que os conselheiros, ora eleitos, informaram à Companhia que preenchem as condições prévias de elegibilidade previstas no artigo 162 da Lei das S.A. e serão investidos nos respectivos cargos mediante assinatura dos termos de posse, dentro do prazo legal, oportunidade em que prestarão as declarações de desimpedimento previstas em lei, bem como sua sujeição à cláusula compromissória prevista no Estatuto Social da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado da B3.

(7) Aprovar, por maioria de votos, tendo sido computados 361.992.423 votos a favor, 36.853.015 votos contrários e 111.230.383 abstenções, a fixação da remuneração global anual dos Administradores da Companhia para o exercício de 2023, no montante de R\$ 32.278.646,17 (trinta e dois milhões, duzentos e setenta e oito mil, seiscentos e quarenta e seis reais e dezessete centavos) e a remuneração global do Conselho Fiscal para o exercício de 2023, no montante de R\$ 495.720,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil e setecentos e vinte reais).

#### Em Assembleia Geral Extraordinária

(8) Aprovar, por unanimidade de votos, tendo sido computados 509.254.659 votos a favor e 2.736.353 abstenções, alteração do Estatuto Social da Companhia em relação: (i) ao artigo 21, para atualizar os valores de alçada do Conselho de Administração; (ii) aos artigos 1º, 15, 18, 26, 27 e 30, para ajustes de redação, em linha com o Regulamento do Novo Mercado da B3; e (iii) ao artigo 5º, para refletir o cancelamento de ações mantidas em tesouraria, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião de 16 de maio de 2022.

Tendo em vista a aprovação acima deliberada, os referidos dispositivos estatutários passam a apresentar a seguinte redação:

*“Artigo 1º - A JHSF PARTICIPAÇÕES S.A. (“Sociedade”) é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelo presente Estatuto Social (“Estatuto”), pela legislação aplicável e, enquanto a Sociedade estiver registrada no segmento especial de negociação de valores mobiliários da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) designado Novo Mercado, a Sociedade, seus acionistas, incluindo seus controladores, Administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, estarão sujeitos às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 (“Regulamento do Novo Mercado”).”*

*“Artigo 5º - O capital social é de R\$1.865.949.654,57 (um bilhão, oitocentos e sessenta e cinco milhões, novecentos e quarenta e nove mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos), dividido em 679.328.541 (seiscentos e setenta e nove milhões, trezentas e vinte e oito mil e quinhentas e quarenta e uma) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.”*

*“Artigo 15 – (...)*

*Parágrafo 2º - A posse dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria está condicionada à assinatura do termo de posse que deve contemplar a sujeição do respectivo administrador à cláusula compromissória prevista no Artigo 41 deste Estatuto Social, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis. Os Administradores deverão, imediatamente após a investidura nos respectivos cargos, comunicar à B3 a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Sociedade de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos.”*

The logo for JHSF, consisting of the letters 'JHSF' in a bold, stylized font with a textured, metallic appearance.

*"Artigo 18 – (...)*

*Parágrafo 2º - Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 2 (dois) membros ou 30% (trinta por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado e da regulamentação aplicável, e expressamente declarados como tais na ata da Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista nos Artigos 141, parágrafos 4º e 5º, e 239 da Lei das Sociedades por Ações. Quando, em decorrência da observância do percentual referido neste parágrafo 2º, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento nos termos do Regulamento do Novo Mercado."*

*"Artigo 21 – (...)*

*XX - autorizar a Sociedade a prestar garantias a obrigações de suas sociedades controladas direta ou indiretamente, incluindo a prestação de garantias a obrigações de condomínios controlados direta ou indiretamente pela Companhia, cujos valores sejam superiores a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo expressamente vedada a outorga de garantias a obrigações de terceiros, exceto em casos específicos a serem aprovados pelo Conselho de Administração;*

*XXI - aprovar qualquer aquisição ou alienação de bens ou direitos pela Sociedade e/ou por suas sociedades controladas direta ou indiretamente, não prevista no orçamento anual, envolvendo um valor de mercado superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com exceção dos bens e direitos contabilizados como estoque;*

*XXII - aprovar a criação de ônus reais sobre os bens ou direitos da Sociedade e/ou de suas sociedades controladas direta ou indiretamente, ou a outorga de garantias a terceiros por obrigações da própria Sociedade ou de suas sociedades controladas direta ou indiretamente ou de condomínios controlados direta ou indiretamente pela Companhia, em qualquer desses casos não prevista no orçamento anual, cujo valor seja superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);"*

*"Artigo 26 – (...)*

*Parágrafo 1º -*

*A posse dos membros do Conselho Fiscal estará condicionada à assinatura do termo de posse que deve contemplar a sujeição do respectivo administrador à cláusula compromissória prevista no Artigo 41 deste Estatuto Social, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis. Os membros do Conselho Fiscal deverão, imediatamente após a investidura nos respectivos cargos, comunicar à B3 a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Sociedade de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos."*

*"Artigo 27 - O Comitê de Auditoria Estatutário é de caráter permanente e será instalado pelo Conselho de Administração. Quando instalado, será composto por 3 (três) membros, eleitos pelo Conselho de Administração, os quais exercerão seus cargos por um prazo de, no máximo, 10 (dez) anos após sua eleição.*

*Parágrafo 1º - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Comitê de Auditoria Estatutário, o Conselho de Administração elegerá o membro substituto, que exercerá seu cargo para o prazo estabelecido no caput deste artigo.*

*Parágrafo 2º - O Regimento Interno aplicável ao Comitê de Auditoria Estatutário será estabelecido pelo Conselho de Administração, o qual estabelecerá seu funcionamento e definição das atividades de seu coordenador."*



*“Artigo 30 - A alienação do controle acionário da Sociedade, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição de que o Adquirente se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao Acionista Controlador Alienante.”*

(9) Aprovar, por unanimidade de votos, tendo sido computados 511.991.012 votos a favor, a consolidação do Estatuto Social da Companhia, o qual passa a vigorar com a redação do Anexo I à ata a que se refere esta AGOE.

**VIII) LAVRATURA E PUBLICAÇÃO:** A unanimidade dos acionistas presentes aprovou a lavratura da ata na forma de sumário, bem como a sua publicação com a omissão das assinaturas dos acionistas presentes, conforme faculta o artigo 130, §§ 1º e 2º, da Lei das S.A.

**IX) ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar encerrou-se a presente AGOE pelo tempo necessário à lavratura desta ata no livro próprio, a qual, após lida e aprovada, foi assinada por todos os acionistas presentes.

**ASSINATURAS:** Mesa: Thiago Alonso de Oliveira, João Alves Meira Neto; Acionistas presentes em AGOE: JHS F PAR S.A. (acionista representado por Luciana Magalhães Costa Zingales Oller do Nascimento); JOSE AURIEMO NETO; ANA FAVA AURIEMO DE SOUZA MEIRELLES; MARINA FAVA AURIEMO AL MAKUL; FLATLY GLOBAL LTD.; EDUARDO SILVEIRA CAMARA; ROGERIO COELHO LACERDA; WILMAR SILVA RODRIGUEZ; JOAO ALVES MEIRA NETO; HUMBERTO LUIS POLATI; KARINE MONTEIRO DE OLIVEIRA; MARA BOAVENTURA DIAS; ADILSON AUGUSTO MARTINS JÚNIOR (todos os acionistas anteriormente mencionados representados por Giovanna Araujo Pacheco); CAPITAO FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES INVESTIMENTO EXTERIOR (representado Ana Cristina Freitas Silva); SMALLCAP WORLD FUND.INC; CITY OF LOS ANGELES FIRE AND POLICE PENSION PLAN; DIMENSIONAL EMERGING MKTS VALUE FUND; STATE ST GL ADV TRUST COMPANY INV FF TAX EX RET PLANS; AMERICAN FUNDS INS SER GL SMALL CAPITALIZ FD; GENERAL ELECTRIC PENSION TRUST; LOS ANGELES COUNTY EMPLOYEES RET ASSOCIATION; INTERNATIONAL MONETARY FUND; THE BOARD OF A.C.E.R.S.LOS ANGELES,CALIFORNIA; THE REGENTS OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA; EMER MKTS CORE EQ PORT DFA INVEST DIMENS GROU; ALASKA PERMANENT FUND; CITY OF NEW YORK GROUP TRUST; ISHARES PUBLIC LIMITED COMPANY; NEW YORK STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM; STATE STREET EMERGING MARKETS E N-L C TRUST FUND; JOHN HANCOCK FUNDS II EMERGING MARKETS FUND; JOHN HANCOCK VARIABLE INS TRUST EMERGING MARKETS VALUE TRUST; STATE STREET E M S CAP A S L QIB C TRUST FUND; WISDOMTREE EMERGING MARKETS SMALLCAP DIVIDEND FUND; ISHARES MSCI EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF; COLLEGE RETIREMENT EQUITIES FUND; SPDR SP EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF; SSGATC I. F. F. T. E. R. P. S. S. M. E. M. S. C. I. S. L. F.; VANGUARD TOTAL WORLD STOCK INDEX FUND, A SERIES OF; THE BANK OF NEW YORK MELLON EMP BEN COLLECTIVE INVEST FD PLA; ISHARES III PUBLIC LIMITED COMPANY; NTGI-QM COMMON DAC WORLD EX-US INVESTABLE MIF – LENDING; ST ST MSCI EMERGING MKT SMALL CI NON LENDING COMMON TRT FUND; NORTHERN FUNDS GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND; ISHARES MSCI BRAZIL SMALL CAP ETF; CLARITAS HEDGE MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO LP; VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A; DELA DEPOSITARY ASSET MANAGEMENT B.V.; SSGA SPDR ETFS EUROPE I PLC; UI-E - J P MORGAN S/A DTVM; MERCER QIF FUND PLC; FIRST TRUST EMERGING MARKETS SMALL CAP ALPHADAX FUND; NFS LIMITED; FLEXSHARES MORNINGSTAR EMERGING MARKETS FACTOR TILT INDEX F; ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS ETF; ISHARES CORE MSCI TOTAL INTERNATIONAL STOCK ETF; NORTHERN TRUST COLLECTIVE EAFE SMALL CAP INDEX FUND-NON LEND; NORTHERN TRUST COLLECTIVE GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND-LEND; NORTHERN TRUST COLLECTIVE GLOBAL REAL ESTATE



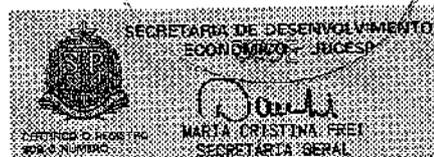
INDEX FUND-N L; ST STR MSCI ACWI EX USA IMI SCREENED NON-LENDING COMM TR FD; STATE STREET GLOBAL ALL CAP EQUITY EX-US INDEX PORTFOLIO; STATE STREET G. A. L. SICAV - S. S. E. M. S. C. ESG S.E. F.; SEGALL BRYANT HAMILL COLLECTIVE INVESTMENT TRUST; FIDELITY SALEM STREET T: FIDELITY TOTAL INTE INDEX FUND; SEGALL BRYANT HAMILL EMERGING MARKETS SMALL CAP FUND, LP; ISHARES IV PUBLIC LIMITED COMPANY; EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND; EMERGING MARKETS SMALL CAPIT EQUITY INDEX NON-LENDABLE FUND; EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND B; FISHER INVESTMENTS INSTITUTIONAL GROUP ALL FOREIGN SMALL CAP; VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND; CLARITAS ADVISORY ICATU PREVIDENCIA FIM; VANGUARD ESG INTERNATIONAL; PACIFIC CAPITAL UCITS FUNDS PLC; VANGUARD FIDUCIARY TRT COMPANY INSTIT T INTL STK MKT INDEX T; CLARITAS PREVIDENCIA FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO; BRIGHTHOUSE FUNDS TRUST I-SSGA EMERGING MARKETS EN; CLARITAS LONG BIAS FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO; MACQUARIE FUND SOLUTIONS MACQUARIE EMERGING MARKETS SMALL; AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK; CLARITAS BRASILPREV FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO; AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK; VANGUARD F. T. C. INST. TOTAL INTL STOCK M. INDEX TRUST II; CLARITAS LONG BIAS PREV FIFE FIM; CLARITAS XP LONG BIAS PREVIDENCIA FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO; VANGUARD INVESTMENT SERIES PLC / VANGUARD ESG EMER; CLARITAS XP TOTAL RETURN PREVIDENCIA FIFE FUNDO DE INVESTIME; CLARITAS PREVIDENCIA MASTER FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTI; CLARITAS MACRO PREVIDENCIA FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIM; DIMENSIONAL EMERGING CORE EQUITY MARKET ETF OF DIM; NORTHERN TRUST COLLECTIVE EMERGING MARKETS EX CHIN; FUNDO PETROS FOF CLARITAS INSTITUCIONAL FIM; MACQUARIE EMERGING MARKETS SMALL CAP FUND, LLC; AMERICAN CENTURY ETF TRUST-AVANTIS RESPONSIBLE EME; ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS IMI INDEX ETF; VANGUARD FUNDS PLC / VANGUARD ESG EMERGING MARKETS; ALLIANZ GL INVESTORS GMBH ON BEHALF OF ALLIANZGI-FONDS DSPT; ISHARES EMERGING MARKETS IMI EQUITY INDEX FUND; SHELL TR (BERM) LTD AS TR O SHELL OV CON P F; STICHTING SHELL PENSIOENFONDS; THE SHELL CONTRIBUTORY PENSION FUND; VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FD, A SE VAN S F; UMA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO; SUMAUMA TOP5 MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES (todos os acionistas anteriormente mencionados foram considerados presentes e votaram por meio do Boletim de Voto a Distância).  
Acionistas presentes em AGE: CALIFORNIA STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM; CLARITAS TOTAL RETURN MASTER FIM; MACKENZIE EMERGING MARKETS SMALL CAP FUND; MACKENZIE EMERGING MARKETS SMALL CAP MASTER FUND; PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO; SAS TRUSTEE CORPORATION POOLED FUND; THE BOEING COMPANY EMPLOYEE SAVINGS PLANS MASTER TRUST; UPS GROUP TRUST; UTAH STATE RETIREMENT SYSTEMS; VANECK VECTORS BRAZIL SMALL-CAP ETF (todos os acionistas anteriormente mencionados foram considerados presentes e votaram por meio do Boletim de Voto a Distância ).

Certifico que a presente ata é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo - SP, 27 de abril de 2023.

DocuSigned by:

88966676A504C5  
**João Alves Meira Neto**  
 Secretário



251.938/23-2



**JUCESP**



## Anexo I

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.  
CNPJ 08.294.224/0001-65  
NIRE 35.300.333.578  
Companhia Aberta

### ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

#### CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, SEDE E DURAÇÃO

**Artigo 1º** - A JHSF PARTICIPAÇÕES S.A. ("**Sociedade**") é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelo presente Estatuto Social ("**Estatuto**"), pela legislação aplicável e, enquanto a Sociedade estiver registrada no segmento especial de negociação de valores mobiliários da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**") designado Novo Mercado, a Sociedade, seus acionistas, incluindo seus controladores, Administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, estarão sujeitos às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 ("**Regulamento do Novo Mercado**").

**Parágrafo Único** - As disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias, nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto.

**Artigo 2º** - A Sociedade tem sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, competindo à Diretoria, por deliberação de seus membros, estabelecer e transferir o endereço da sede social, abrir, transferir e extinguir filiais, escritórios ou representações, em qualquer localidade do território brasileiro ou do exterior.

**Artigo 3º** - O prazo de duração da Sociedade é indeterminado.

#### CAPÍTULO II - DO OBJETO SOCIAL

**Artigo 4º** - A Sociedade tem por objeto social:

- (a) a locação e a administração de bens e negócios próprios;
- (b) a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como acionista ou quotista;
- (c) a prestação de serviços, inclusive mediante alocação de mão-de-obra, para administração, assessoria, consultoria, planejamento, coordenação e organização financeira, incluindo gestão de contratos, para: centros comerciais, condomínios, conjuntos integrados de imóveis comerciais e residenciais, estacionamentos, manutenção, limpeza, pintura, jardinagem e conservação de imóveis, incluindo fornecimento e alocação de mão-de-obra para ascensoristas, recepcionistas, telefonistas, contínuos, motoristas, porteiros, entregadores, mensageiros, copa e cozinha em geral, dentre outros; e
- (d) o desenvolvimento de empreendimentos comerciais no ramo do comércio de vestuário em geral, incluindo a comercialização de produtos, prestação de serviços, consultoria em gestão empresarial, importação e exportação relacionados a: (i) roupas em geral; (ii) produtos relacionados a artigos e acessórios de vestuário, como calçados, bolsas, cintos, relógios, óculos, bijuterias, joias e similares; (iii) artigos de viagens, lazer e esporte; (iv) artigos de perfumaria, de higiene pessoal e similares; (v) artigos para presente em geral e de escrita, desenho, papelaria e similares; (vi) tecidos e artigos de cama, mesa, banho, para o lar e relacionados; e (vii) artigos para todos os tipos de decoração.



### CAPÍTULO III - DO CAPITAL E AÇÕES

**Artigo 5º** - O capital social é de R\$ 1.865.949.654,57 (um bilhão, oitocentos e sessenta e cinco milhões, novecentos e quarenta e nove mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos) dividido em 679.328.541 (seiscentos e setenta e nove milhões, trezentos e vinte e oito mil e quinhentos e quarenta e um) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

**Artigo 6º** - A Sociedade fica autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante emissão de novas ações, desde que o capital social não exceda 752.000.000 (setecentos e cinquenta e dois milhões) de ações ordinárias.

**Parágrafo 1º** - Dentro dos limites autorizados neste artigo, poderá a Sociedade, mediante deliberação do Conselho de Administração, aumentar o capital social independentemente de reforma estatutária. O Conselho de Administração fixará as condições da emissão, inclusive preço e prazo de integralização.

**Parágrafo 2º** - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição.

**Parágrafo 3º** - Dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, o Conselho de Administração poderá aprovar a outorga pela Sociedade de opção de compra de ações a seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Sociedade e, ainda, a pessoas naturais que prestem serviços à Sociedade, sem direito de preferência para os acionistas.

**Artigo 7º** - O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e a cada ação ordinária corresponderá o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

**Parágrafo Único** - A Sociedade não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

**Artigo 8º** - Todas as ações da Sociedade serão escriturais e, em nome de seus titulares, serão mantidas em conta de depósito junto à instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

**Artigo 9º** - A critério do Conselho de Administração, poderá ser realizada emissão, sem direito de preferência ou com redução do prazo de que trata o parágrafo 4º do Artigo 171 da Lei nº. 6.404/76 ("Lei das Sociedades por Ações"), de ações e debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, ou ainda mediante permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei, dentro do limite do capital autorizado.

**Artigo 10** - A Sociedade poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações, para permanência em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, observadas as condições e requisitos expressos no Artigo 30 da Lei das Sociedades por Ações e disposições regulamentares aplicáveis.

### CAPÍTULO IV - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS



**Artigo 11** - A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano e, extraordinariamente, quando convocada nos termos da Lei das Sociedades por Ações ou deste Estatuto.

**Parágrafo 1º** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos presentes, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações ou neste Estatuto.

**Parágrafo 2º** - A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes dos respectivos editais de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações.

**Artigo 12** - A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por acionista escolhido pelos presentes, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral indicar o secretário.

**Artigo 13** - Compete à Assembleia Geral, além de outras atribuições previstas na Lei das Sociedades por Ações:

- I. eleger e destituir os membros do Conselho de Administração;
- II. indicar o Presidente do Conselho de Administração;
- III. fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal se instalado;
- IV. atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
- V. aprovar plano de outorga de opção de compra de ações aos seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Sociedade e, ainda, a pessoas naturais que prestem serviços à Sociedade;
- VI. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos da Sociedade, bem como a criação de quaisquer reservas, exceto as obrigatórias;
- VII. eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;
- VIII. deliberar sobre o pedido de cancelamento do registro de companhia aberta da Sociedade, bem como a saída do Novo Mercado; e
- IX. escolher a empresa especializada responsável pela preparação de laudo de avaliação das ações da Sociedade, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado, conforme previsto no Capítulo VII deste Estatuto, dentre as empresas indicadas pelo Conselho de Administração.

**Artigo 14** - Qualquer acionista poderá ser representado nas Assembleias Gerais por procurador, na forma do Artigo 126, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, devendo os respectivos instrumentos de mandato serem depositados, na sede social, com 03 (três) dias de antecedência da data marcada para realização da Assembleia Geral.

## CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

**Artigo 15** - A Sociedade será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria.

**Parágrafo 1º** - A investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo administrador empossado, dispensada qualquer garantia de gestão.



**Parágrafo 2º** - A posse dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria está condicionada à assinatura do termo de posse que deve contemplar a sujeição do respectivo administrador à cláusula compromissória prevista no Artigo 41 deste Estatuto Social, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis. Os Administradores deverão, imediatamente após a investidura nos respectivos cargos, comunicar à B3 a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Sociedade de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos.

**Parágrafo 3º** - Os administradores permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

**Artigo 16** - A Assembleia Geral fixará uma verba global anual para distribuição entre os administradores e caberá ao Diretor Presidente deliberar sobre a distribuição da verba individualmente, observado o disposto neste Estatuto.

**Artigo 17** - Observada convocação regular na forma deste Estatuto, qualquer dos órgãos de administração se reúne validamente com a presença da maioria de seus membros e delibera pelo voto da maioria dos presentes.

**Parágrafo Único** - Somente será dispensada a convocação prévia de todos os administradores para reunião, como condição de sua validade, se estiverem presentes todos os membros do órgão a se reunir, admitida, para este fim, verificação de presença mediante apresentação de votos por escrito entregues por outro membro ou enviados à Sociedade previamente à reunião.

#### Do Conselho de Administração

**Artigo 18** - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição.

**Parágrafo 1º** - Na Assembleia Geral Ordinária, os acionistas deverão deliberar qual o número efetivo de membros do Conselho de Administração.

**Parágrafo 2º** - Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 2 (dois) membros ou 30% (trinta por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado e da regulamentação aplicável, e expressamente declarados como tais na ata da Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista nos Artigos 141, parágrafos 4º e 5º, e 239 da Lei das Sociedades por Ações. Quando, em decorrência da observância do percentual referido neste parágrafo 2º, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

**Parágrafo 3º** - Os indicados a membro do Conselho de Administração deverão reunir os seguintes requisitos:

- (i) possuir formação acadêmica compatível com o cargo de Conselheiro ou experiência profissional mínima, tendo exercido funções similares àquelas a serem desempenhadas no mandato de Conselheiro; e
- (ii) ter disponibilidade de tempo para desempenho das atribuições enquanto Conselheiro.



**Parágrafo 4º** - O membro do Conselho de Administração deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Sociedade ou de suas sociedades controladas direta ou indiretamente; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Sociedade. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, supervenientemente, os mesmos fatores de impedimento.

**Parágrafo 5º** - Na eleição dos membros do Conselho de Administração, se não tiver sido solicitado o processo de voto múltiplo previsto no Artigo 141 e parágrafos da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral deverá votar através de chapas, previamente apresentadas por escrito à Sociedade até 5 (cinco) dias antes da data para a qual estiver convocada a Assembleia, sendo vetada a apresentação de mais de uma chapa pelo mesmo acionista ou conjunto de acionistas. A mesa não aceitará o registro de qualquer chapa, nem o exercício do direito de voto na eleição dos membros do Conselho de Administração, em circunstâncias que configurem violação às disposições da Lei das Sociedades por Ações e/ou deste Estatuto.

**Parágrafo 6º** - Os membros do Conselho de Administração não poderão ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração relacionadas a assuntos sobre os quais tenham ou representem interesse conflitante com a Sociedade, ficando expressamente vetado o exercício do seu direito de voto.

**Parágrafo 7º** - O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar, a seu exclusivo critério e de acordo com as regras que vier a estabelecer, comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sendo integrados por pessoas por ele designadas dentre os membros da administração e/ou outras pessoas que não façam parte da administração da Sociedade.

**Parágrafo 8º** - Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Sociedade não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, observado, entretanto, o disposto no presente Estatuto e na legislação em vigor.

**Artigo 19** - O Presidente do Conselho de Administração será indicado pela Assembleia Geral.

**Parágrafo 1º** - Caberá ao Presidente do Conselho de Administração presidir as Assembleias Gerais e as reuniões do Conselho de Administração e indicar entre os membros do Conselho aquele que o substituirá em caso de ausência ou impedimento temporário. A indicação do membro substituto deverá ser feita pelo Presidente do Conselho de Administração em instrumento escrito indicando o período de ausência ou impedimento temporário, a ser arquivado na sede da Sociedade.

**Parágrafo 2º** - Nas deliberações do Conselho de Administração não será atribuído ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade no caso de empate na votação, devendo apenas prevalecer seu respectivo voto pessoal.

**Parágrafo 3º** - Ocorrendo vacância do cargo de conselheiro, os demais membros do Conselho de Administração nomearão seu substituto, que servirá até a primeira Assembleia Geral, quando então será eleito o substituto para completar o mandato do membro substituído. Na hipótese da vacância implicar na composição efetiva do Conselho de Administração em número inferior ao mínimo previsto neste Estatuto, a Assembleia Geral deverá ser convocada para eleger os membros do Conselho de Administração necessários para se atingir o mínimo de 5 (cinco) membros efetivos.



**Artigo 20** - O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, trimestralmente e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo Presidente do Conselho de Administração. As reuniões do Conselho poderão ser realizadas por conferência telefônica, vídeo conferência, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação no qual haja prova inequívoca da manifestação de voto.

**Parágrafo 1º** - As convocações para as reuniões serão feitas por escrito com antecedência mínima de 2 (dois) dias, por meio de carta, telegrama, fax, e-mail ou qualquer forma que permita a comprovação do recebimento da convocação pelo destinatário, devendo conter a ordem do dia e ser acompanhado de documentação relativa à ordem do dia.

**Parágrafo 2º** - Todas as deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no respectivo livro do Conselho e assinadas pelos conselheiros presentes.

**Parágrafo 3º** - Nas reuniões do Conselho de Administração são admitidos o voto escrito antecipado e o voto proferido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação, computando-se como presentes os membros que assim votarem; serão ainda considerados presentes à reunião os membros que dela participem por meio de conferência telefônica, vídeo conferência, ou outro meio que permita a identificação do Conselheiro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião.

**Parágrafo 4º** - Será dispensada a convocação de que trata o parágrafo 1º deste artigo se estiverem presentes à reunião todos os membros em exercício do Conselho de Administração.

**Artigo 21** - Compete ao Conselho de Administração, além de outras atribuições que lhe sejam conferidas pela Lei das Sociedades por Ações ou pelo Estatuto:

- I. exercer as funções normativas das atividades da Sociedade, podendo avocar para seu exame e deliberação qualquer assunto que não se compreenda na competência privativa da Assembleia Geral ou da Diretoria;
- II. fixar a orientação geral dos negócios da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente;
- III. eleger e destituir os Diretores da Sociedade;
- IV. atribuir aos Diretores da Sociedade suas respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificados neste Estatuto, inclusive designando o Diretor de Relações com Investidores da Sociedade, observado o disposto neste Estatuto;
- V. deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente, ou no caso do Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;
- VI. fiscalizar a gestão dos Diretores da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Sociedade, e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente, e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;
- VII. apreciar os resultados trimestrais das operações da Sociedade;
- VIII. escolher e destituir os auditores independentes da Sociedade, observando-se, nessa escolha, o disposto na legislação aplicável. A empresa de auditoria externa reportar-se-á ao Conselho de Administração;
- IX. convocar os auditores independentes da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente para prestar os esclarecimentos que entender necessários;



- X. apreciar o Relatório da Administração e as contas da Diretoria da Sociedade, bem como deliberar sobre a submissão das referidas contas à Assembleia Geral;
- XI. aprovar: (i) os orçamentos anuais da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente; (ii) os planos anuais de negócios da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente; (iii) os projetos de expansão e os programas de investimento da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente;
- XII. aprovar proposta para: (i) operações de mudança do tipo jurídico da Sociedade, incluindo transformação, cisão, incorporação (e incorporação de ações) e fusão; (ii) a criação e supressão de controladas ou subsidiárias integrais pela Sociedade; (iii) a aquisição ou alienação parcial ou total de ações, quotas ou participações de quaisquer sociedades pela Sociedade; e (iv) a participação da Sociedade, em outras sociedades no País ou no exterior;
- XIII. determinar a realização de inspeções, auditoria ou tomada de contas nas subsidiárias ou controladas diretas e indiretas da Sociedade;
- XIV. autorizar a emissão de ações da Sociedade, nos limites autorizados no Artigo 6º deste Estatuto, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, podendo, ainda, excluir (ou reduzir prazo para) o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou mediante permuta por ação em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;
- XV. deliberar sobre a aquisição pela Sociedade de ações de sua própria emissão, ou sobre o lançamento de opções de venda e compra referenciadas em ações de emissão da Sociedade, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;
- XVI. deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição, como previsto no parágrafo 2º do Artigo 6º deste Estatuto;
- XVII. aprovar outorga de opção de compra de ações a seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Sociedade, sem direito de preferência para os acionistas nos termos dos programas previamente aprovados em Assembleia Geral, bem como aprovar a outorga de opção de compra de ações ao Diretor Presidente, se houver, cabendo ao Diretor Presidente outorgar as demais opções nos termos deste inciso;
- XVIII. estabelecer a política geral de salários e demais políticas gerais de pessoal, incluindo, mas não se limitando a quaisquer benefícios, bônus, qualquer outro componente de remuneração e participação nos resultados da Sociedade;
- XIX. deliberar sobre a emissão de (a) debêntures simples, conversíveis ou não em ações, sendo que, no caso de debêntures conversíveis em ações o Conselho de Administração estará obrigado a observar o limite do capital autorizado previsto no Artigo 6º deste Estatuto, devendo especificar o limite do aumento de capital decorrente da conversão das debêntures em número de ações; e (b) *commercial papers*;
- XX. autorizar a Sociedade a prestar garantias a obrigações de suas sociedades controladas direta ou indiretamente, incluindo a prestação de garantias a obrigações de condomínios controlados direta ou indiretamente pela Companhia, cujos valores sejam superiores a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo expressamente vedada a outorga de garantias a obrigações de terceiros, exceto em casos específicos a serem aprovados pelo Conselho de Administração;
- XXI. aprovar qualquer aquisição ou alienação de bens ou direitos pela Sociedade e/ou por suas sociedades controladas direta ou indiretamente, não prevista no orçamento anual, envolvendo um valor de mercado superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com exceção dos bens e direitos contabilizados como estoque;
- XXII. aprovar a criação de ônus reais sobre os bens ou direitos da Sociedade e/ou de suas sociedades controladas direta ou indiretamente, ou a outorga de garantias a terceiros por obrigações da própria



- Sociedade ou de suas sociedades controladas direta ou indiretamente ou de condomínios controlados direta ou indiretamente pela Companhia, em qualquer desses casos não prevista no orçamento anual, cujo valor seja superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- XXIII. requerer falência, recuperação judicial ou extrajudicial pela Sociedade, bem como aprovar o requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial por suas sociedades controladas direta ou indiretamente;
- XXIV. dispor, observadas as normas deste Estatuto e da legislação vigente, sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento;
- XXV. aprovar qualquer transação ou conjunto de transações cujo valor seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) entre a Sociedade, ou suas sociedades controladas direta ou indiretamente, e (i) seus Acionistas Controladores, conforme tal termo é definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, (ii) qualquer pessoa física, incluindo o cônjuge e parentes até terceiro grau, ou pessoa jurídica que detenha, direta ou indiretamente, o controle das pessoas jurídicas controladoras da Sociedade, ou (iii) qualquer pessoa jurídica, que não as sociedades controladas e/ou coligadas à Companhia, em que quaisquer dos Acionistas Controladores, direta ou indiretamente, incluindo o cônjuge e parentes até terceiro grau, detenham participação societária. Independentemente do valor envolvido, todas as transações entre a Sociedade e as pessoas acima previstas devem ser realizadas em termos e condições de mercado (*arms' length*);
- XXVI. declarar dividendos intermediários e intercalares e o pagamento de juros sobre capital próprio, observado o disposto na lei e no capítulo VI deste Estatuto;
- XXVII. manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Sociedade, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse do conjunto dos acionistas e em relação à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) as repercussões da oferta pública de aquisição de ações sobre os interesses da Sociedade; (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Sociedade; e (iv) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM; e
- XXVIII. definir a lista tríplice de empresas especializadas em avaliação econômica de empresas, para a elaboração de laudo de avaliação das ações da Sociedade, em caso de oferta pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta ou para saída do Novo Mercado.

#### Da Diretoria

**Artigo 22** - A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 9 (nove) Diretores, sendo um Diretor Presidente, até dois Diretores Vice-Presidentes, um Diretor Financeiro, um Diretor de Relações com Investidores, um Diretor Jurídico e os demais Diretores sem designação específica, cujo respectivo título e função serão atribuídos pelo Conselho de Administração no momento da eleição. O cargo de Diretor de Relações com Investidores poderá ser exercido cumulativamente com qualquer cargo de Diretor, podendo ainda o Conselho de Administração determinar a cumulação de qualquer cargo de Diretor em um ou mais Diretores.

**Parágrafo 1º** - Compete ao Diretor Presidente coordenar a ação dos Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Sociedade, além das funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo Conselho de Administração, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de



Administração: (i) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (ii) superintender as atividades de administração da Sociedade, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria; (iii) representar a Sociedade ativa e passivamente, em juízo ou fora dele; (iv) coordenar a política de pessoal, organizacional, gerencial, operacional e de marketing da Sociedade; (v) anualmente, elaborar e apresentar ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Sociedade; e (vi) administrar os assuntos de caráter societário em geral.

**Parágrafo 2º** - Compete ao Diretor de Relações com Investidores prestar informações ao público investidor, à CVM e às bolsas de valores e mercados de balcão organizado em que a Sociedade estiver registrada, e manter atualizado o registro de companhia aberta da Sociedade, cumprindo toda a legislação e regulamentação aplicável às companhias abertas.

**Parágrafo 3º** - Compete ao Diretor Jurídico: (i) organizar, coordenar e supervisionar os assuntos e as atividades de caráter jurídico da Sociedade, em seus aspectos técnicos, operacionais e estratégicos; (ii) aconselhar a Sociedade na tomada de decisões que envolvam questões legais; e, (iii) contratar e supervisionar os serviços jurídicos prestados por profissionais externos.

**Artigo 23** - A eleição da Diretoria ocorrerá, preferencialmente, na mesma data da realização da Assembleia Geral Ordinária, podendo a posse dos eleitos coincidir com o término do mandato dos seus antecessores. Os diretores serão eleitos para mandato de até três anos, podendo ser reeleitos.

**Parágrafo 1º** - Os membros da Diretoria não reeleitos permanecerão no exercício dos respectivos cargos até a posse dos novos Diretores.

**Parágrafo 2º** - Na hipótese de impedimento definitivo ou vacância do cargo, observar-se-á o seguinte: (a) quando do Diretor Presidente, será imediatamente convocada reunião do Conselho de Administração para que seja preenchido o cargo ou deliberada a cumulação de atribuições; (b) nos demais casos caberá ao Diretor Presidente indicar, havendo ausência ou impedimento eventual de qualquer diretor, um diretor substituto que cumulará as atribuições de seu cargo com as do diretor substituído, devendo ser realizada, dentro de trinta dias no máximo, reunião do Conselho de Administração para eleição do substituto, que completará o mandato do diretor substituído.

**Parágrafo 3º** - A ausência ou impedimento de qualquer diretor por período contínuo superior a trinta dias, exceto se autorizada pelo Conselho de Administração, determinará o término do respectivo mandato, aplicando-se o disposto no parágrafo 2º deste artigo.

**Parágrafo 4º** - Um diretor não poderá substituir, simultaneamente, mais do que um outro diretor.

**Parágrafo 5º** - A Diretoria reunir-se-á por convocação de seu Diretor Presidente ou por quaisquer dois membros em conjunto, sempre que os interesses sociais o exigirem. As reuniões deverão ser realizadas na sede social e serão instaladas com a presença da maioria de seus membros, dentre eles necessariamente o Diretor Presidente ou um dos Diretores Vice-Presidentes, sendo as respectivas deliberações tomadas pelo voto da maioria dos membros presentes. Serão lavradas no Livro competente atas com as correspondentes deliberações.

**Parágrafo 6º** - Para exercer o cargo de Diretor da Sociedade é necessário que o candidato, na data da eleição, tenha menos que 65 (sessenta e cinco) anos de idade, sendo que, no dia 31 de janeiro seguinte ao atingimento



por qualquer Diretor da idade de 65 (sessenta e cinco) anos, cessará automaticamente, de forma antecipada, a vigência do respectivo mandato.

**Artigo 24** - A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários à consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, inclusive para alienar e onerar bens, renunciar a direitos, transigir e acordar, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes e as deliberações tomadas pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração. Compete-lhe administrar e gerir os negócios da Sociedade, especialmente:

- I. cumprir e fazer cumprir este Estatuto e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
- II. submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior; e
- III. apresentar trimestralmente ao Conselho de Administração o balancete econômico-financeiro e patrimonial detalhado da Sociedade.

**Artigo 25** - A Sociedade será representada da seguinte forma:

- I. por quaisquer dois diretores, em conjunto; ou
- II. por um dos diretores, em conjunto, com um procurador com poderes específicos; ou, ainda
- III. por dois procuradores, em conjunto, com poderes específicos.

**Parágrafo 1º** - A Companhia deverá ser representada pelo Diretor Presidente em conjunto com qualquer outro diretor para outorga de autorizações aos administradores das sociedades controladas pela Companhia ("Controlada") para:

- a) Adquirir, vender, hipotecar ou de qualquer forma alienar ou onerar bens imóveis ou móveis, inclusive participações societárias, de titularidade de Controlada cujo valor seja superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), com exceção dos bens e direitos contabilizados como estoque;
- b) Outorga pela Controlada de quaisquer garantias a terceiros, inclusive aval, cujo valor seja superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);
- c) Celebração pela Controlada de quaisquer espécies de contratos, envolvendo valor superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e
- d) Decidir ou tomar qualquer procedimento legal relacionado à transformação, incorporação, fusão ou cisão de Controlada.

**Parágrafo 2º** - As procurações serão sempre outorgadas em nome da Sociedade por quaisquer dois Diretores em conjunto, sendo um deles necessariamente o Diretor Presidente ou um Diretor Vice-Presidente, e terão prazo de validade limitado ao máximo de um ano, salvo em relação às procurações outorgadas para fins de representação judicial e àqueles procurações outorgadas no âmbito de operações estruturadas e/ou financeiras realizadas junto ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, que poderão ser outorgadas sem limitação de prazo de validade.

**Parágrafo 3º** - É vedado à Sociedade conceder financiamento ou garantias de qualquer espécie a terceiros, sob qualquer modalidade, para negócios estranhos aos interesses sociais da Companhia ou de Controladas.



### Do Conselho Fiscal

**Artigo 26** - O Conselho Fiscal é de caráter não permanente e será instalado mediante solicitação dos acionistas, na forma da lei. Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto por 3 (três) a 5 (cinco) membros e igual número de suplentes, os quais exercerão seus cargos até a primeira Assembleia Geral Ordinária que se realizar após a sua eleição, e poderão ser reeleitos.

**Parágrafo 1º** - Os indicados a membro do Conselho Fiscal deverão reunir os seguintes requisitos:

- (i) possuir formação acadêmica compatível com o cargo de Conselheiro ou experiência profissional mínima, tendo exercido funções similares àquelas a serem desempenhadas no mandato de Conselheiro; e
- (ii) ter disponibilidade de tempo para desempenho das atribuições enquanto Conselheiro.

A posse dos membros do Conselho Fiscal estará condicionada à assinatura do termo de posse que deve contemplar a sujeição do respectivo administrador à cláusula compromissória prevista no Artigo 41 deste Estatuto Social, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis. Os membros do Conselho Fiscal deverão, imediatamente após a investidura nos respectivos cargos, comunicar à B3 a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Sociedade de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos.

**Parágrafo 2º** - Ocorrendo a vacância do cargo do membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar, não havendo suplente a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

**Parágrafo 3º** - O regulamento interno aplicável ao Conselho Fiscal será estabelecido pela Assembleia Geral.

**Parágrafo 4º** - As disposições acima estabelecidas no que se refere à convocação, procedimentos e reuniões do Conselho de Administração aplicar-se-ão, no que couber, às reuniões do Conselho Fiscal.

**Parágrafo 5º** - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal, além do reembolso obrigatório das despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho da função será fixada pela Assembleia Geral que os elegeu, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

### Do Comitê de Auditoria Estatutário

**Artigo 27** - O Comitê de Auditoria Estatutário é de caráter permanente e será instalado pelo Conselho de Administração. Quando instalado, será composto por 3 (três) membros, eleitos pelo Conselho de Administração, os quais exercerão seus cargos por um prazo de, no máximo, 10 (dez) anos após sua eleição.

**Parágrafo 1º** - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Comitê de Auditoria Estatutário, o Conselho de Administração elegerá o membro substituto, que exercerá seu cargo para o prazo estabelecido no caput deste artigo.



**Parágrafo 2º** - O Regimento Interno aplicável ao Comitê de Auditoria Estatutário será estabelecido pelo Conselho de Administração, o qual estabelecerá seu funcionamento e definição das atividades de seu coordenador.

**Parágrafo 3º** - As disposições estabelecidas no Artigo 20, no que se refere à convocação, procedimentos e reuniões do Conselho de Administração, aplicar-se-ão, no que couber, às reuniões do Comitê de Auditoria Estatutário.

**Parágrafo 4º** - A remuneração dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário, além da respectiva dotação orçamentária, será fixada pelo Conselho de Administração.

## **CAPÍTULO VI - DA DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS**

**Artigo 28** - O exercício social se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

**Parágrafo 1º** - Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar, com observância dos preceitos legais pertinentes, as seguintes demonstrações financeiras, sem prejuízo de outras demonstrações exigidas pelo Regulamento do Novo Mercado:

- I. balanço patrimonial;
- II. demonstração dos lucros ou prejuízos acumulados;
- III. demonstração do resultado do exercício;
- IV. demonstração dos fluxos de caixa; e
- V. demonstração de valor adicionado.

**Parágrafo 2º** - Juntamente com as demonstrações financeiras do período, o Conselho de Administração apresentará à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto e na lei.

**Parágrafo 3º** - O lucro líquido do exercício terá obrigatoriamente a seguinte destinação:

- I. 5% (cinco por cento) será aplicado, antes de qualquer outra destinação, para a formação da reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social subscrito;
- II. pagamento de dividendo obrigatório, observado o disposto no Artigo 28 deste Estatuto e a Lei das Sociedades por Ações;
- III. constituição de reserva de lucros e distribuição de dividendos além dos dividendos obrigatórios nas condições da Lei das Sociedades por Ações.

**Artigo 29** - Os acionistas terão direito a receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do exercício, com os seguintes ajustes:

- I. o decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal e de reservas para contingências; e
- II. o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.



**Parágrafo 1º** - Sempre que o montante do dividendo mínimo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a administração poderá propor e a Assembleia Geral aprovar a destinação do excesso à constituição de reserva de lucros a realizar (Artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações).

**Parágrafo 2º** - A Assembleia Geral poderá atribuir aos Administradores uma participação nos lucros, observados os limites legais pertinentes. É condição para pagamento de tal participação a atribuição aos acionistas do dividendo obrigatório a que se refere este artigo. Sempre que for levantado balanço semestral e com base nele forem pagos dividendos intermediários em valor ao menos igual a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do período, calculado nos termos deste artigo, poderá ser paga por deliberação do Conselho de Administração, aos Administradores, uma participação no lucro semestral, *ad referendum* da Assembleia Geral.

**Parágrafo 3º** - A Assembleia Geral pode deliberar, a qualquer momento, distribuir dividendos à conta de reservas de lucros de exercícios anteriores, assim mantidos por força de deliberação da Assembleia Geral, depois de atribuído em cada exercício, aos acionistas, o dividendo obrigatório a que se refere este artigo.

**Parágrafo 4º** - A Sociedade poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores. O Conselho de Administração poderá deliberar a distribuição de dividendos intercalares a débito da conta de lucro apurado em balanço semestral *ad referendum* da Assembleia Geral. O Conselho de Administração poderá, ainda, declarar dividendos intermediários a débito da conta de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

**Parágrafo 5º** - Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de três anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição dos acionistas e reverterão em favor da Sociedade.

**Parágrafo 6º** - O Conselho de Administração deliberará sobre o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária que apreciar as demonstrações financeiras relativas ao exercício social em que tais juros foram pagos ou creditados.

**Parágrafo 7º** - A Companhia poderá realizar o pagamento de dividendos em dinheiro e/ou em outros ativos, por deliberação e conforme os critérios a serem definidos pelo Conselho de Administração.

## **CAPÍTULO VII - DA ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO, DO CANCELAMENTO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E DA SAÍDA DO NOVO MERCADO**

**Artigo 30** - A alienação do controle acionário da Sociedade, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição de que o Adquirente se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao Acionista Controlador Alienante.

**Parágrafo Único** - A oferta pública referida neste artigo também deverá ser efetivada:

- I. nos casos em que houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na Alienação do Controle da Sociedade; ou



- II. em caso de alienação indireta de controle de companhia que detenha o Poder de Controle da Sociedade, sendo que, nesse caso, o Adquirente ficará obrigado a declarar à B3 o valor atribuído à Sociedade nessa alienação e anexar documentação que comprove esse valor.

**Artigo 31 -** Aquele que adquirir o Poder de Controle, em razão de contrato particular de compra de ações, celebrado com o Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

- I. efetivar a oferta pública referida no artigo anterior; e
- II. pagar, nos termos a seguir indicados, quantia equivalente à diferença entre o preço da oferta pública e o valor pago por ação eventualmente adquirida em bolsa nos 6 (seis) meses anteriores à data da aquisição do Poder de Controle, devidamente atualizado pela variação da Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), ou pelo índice que venha a substituí-la, no caso de sua extinção, até a data do pagamento. Referida quantia deverá ser distribuída entre todas as pessoas que venderam ações da Sociedade nos pregões em que o Adquirente realizou as aquisições, proporcionalmente ao saldo líquido vendedor diário de cada uma, cabendo à B3 operacionalizar a distribuição, nos termos de seus regulamentos.

**Artigo 32 -** A Sociedade não registrará qualquer transferência de ações para o Adquirente do Poder de Controle, ou para aquele(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto este(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores a que se refere o Regulamento do Novo Mercado.

**Artigo 33 -** Nenhum acordo de acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle poderá ser registrado na sede da Sociedade enquanto os seus signatários não tenham subscrito o Termo de Anuência dos Controladores a que se refere o Regulamento do Novo Mercado.

**Artigo 34 -** Qualquer Pessoa que venha a adquirir ou se torne titular, por qualquer motivo, de ações de emissão da Sociedade; ou de outros direitos, inclusive usufruto ou fideicomisso, sobre ações de emissão da Sociedade em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do seu capital social ("Pessoa Relevante") deverá efetivar uma oferta pública de aquisição de ações específica para a hipótese prevista neste artigo para aquisição da totalidade das ações de emissão da Sociedade, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, os regulamentos da B3 e os termos deste artigo. A Pessoa Relevante deverá realizar a referida oferta pública de aquisição de ações no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações ou direitos em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da Sociedade. A palavra "Pessoa" aqui utilizada deverá ser interpretada de acordo com a seguinte definição: "Pessoa" significa qualquer pessoa, incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior, ou Grupo de Acionistas.

**Parágrafo 1º -** A oferta pública de aquisição de ações deverá ser (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Sociedade, (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3, (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no parágrafo 2º deste artigo, e (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na oferta pública de aquisição de ações de emissão da Sociedade.

**Parágrafo 2º -** O preço de aquisição na oferta pública de aquisição de ações de cada ação de emissão da Sociedade não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) 150% (cento e cinquenta por cento) do valor econômico apurado



em laudo de avaliação; (ii) 150% (cento e cinquenta por cento) do preço de emissão das ações em qualquer aumento de capital realizado mediante distribuição pública ocorrido no período de 12 (doze) meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da oferta pública de aquisição de ações nos termos deste Artigo 33, devidamente atualizado pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE, até o momento do pagamento; (iii) 150% (cento e cinquenta por cento) da cotação unitária média das ações de emissão da Sociedade, durante o período de 90 (noventa) dias anterior à realização da oferta pública de aquisição de ações, ponderada pelo volume de negociação, na bolsa de valores em que houver o maior volume de negociações das ações de emissão da Sociedade; e (iv) 150% (cento e cinquenta por cento) do maior valor pago pela Pessoa Relevante por ações da Sociedade em qualquer tipo de negociação, no período de 12 (doze) meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da oferta pública de aquisição de ações nos termos deste Artigo 33. Caso a regulamentação da CVM aplicável à oferta pública de aquisição de ações prevista neste caso determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Sociedade na oferta pública de aquisição de ações que resulte em preço de aquisição superior, deverá prevalecer na efetivação da oferta pública de aquisição de ações prevista aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

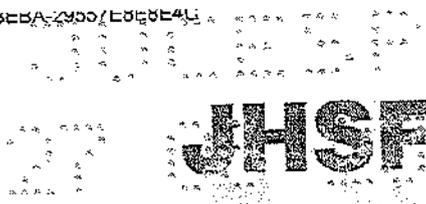
**Parágrafo 3º** - A realização da oferta pública de aquisição de ações mencionada no *caput* deste artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Sociedade, ou, se for o caso, a própria Sociedade, formular uma oferta pública de aquisição de ações concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

**Parágrafo 4º** - A Pessoa Relevante deverá atender eventuais solicitações ou exigências da CVM relativas à oferta pública de aquisição de ações dentro dos prazos prescritos na regulamentação aplicável.

**Parágrafo 5º** - Na hipótese da Pessoa Relevante não cumprir com as obrigações impostas por este artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos máximos (i) para a realização da oferta pública de aquisição de ações; ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, o Conselho de Administração da Sociedade convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual a Pessoa Relevante não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos da Pessoa Relevante que não cumpriu com qualquer obrigação imposta por este artigo, conforme disposto no Artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo da responsabilidade da Pessoa Relevante por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este artigo.

**Parágrafo 6º** - O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de uma Pessoa se tornar titular de ações de emissão da Sociedade em quantidade superior a 15% (quinze por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 30 (trinta) dias contados do evento relevante; (ii) da incorporação de uma outra sociedade pela Sociedade, (iii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Sociedade, ou (iv) da subscrição de ações da Sociedade, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral de acionistas da Sociedade, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base em valor econômico obtido a partir de um laudo de avaliação econômico-financeira da Sociedade realizada por empresa especializada com experiência comprovada em avaliação de companhias abertas.

**Parágrafo 7º** - Para fins do cálculo do percentual de 15% (quinze por cento) do capital total descrito no *caput* deste artigo, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de



cancelamento de ações em tesouraria, resgate de ações ou de redução do capital social da Sociedade com o cancelamento de ações.

**Parágrafo 8º** - O laudo de avaliação de que trata o parágrafo 2º acima deverá ser elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Sociedade, seus administradores e controladores, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do Artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo da lei. A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da Sociedade é de competência privativa do Conselho de Administração. Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pela Pessoa Relevante.

**Artigo 35** - Na oferta pública de aquisição de ações a ser efetivada pelo Acionista Controlador ou pela Sociedade, para o cancelamento do registro de companhia aberta da Sociedade, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação elaborado nos termos do Artigo 39 deste Estatuto, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

**Artigo 36** - É facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição de ações, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo VII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição de ações e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

**Parágrafo Único** - Não obstante os Artigos 33, 35 e 36 deste Estatuto, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários da oferta mencionada em referidos artigos.

**Artigo 37** - Os acionistas responsáveis pela realização da oferta pública de aquisição de ações prevista neste Capítulo VII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista ou terceiro. Os acionistas não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública de aquisição de ações até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

**Artigo 38** - Caso seja deliberada a saída da Sociedade do Novo Mercado para que os valores mobiliários por ela emitidos passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, ou em virtude de operação de reorganização societária, na qual a sociedade resultante dessa reorganização não tenha seus valores mobiliários admitidos a negociação no Novo Mercado no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da Assembleia Geral que aprovou a referida operação, o Acionista Controlador deverá efetivar oferta pública de aquisição das ações pertencentes aos demais acionistas da Sociedade, no mínimo, pelo seu respectivo Valor Econômico, a ser apurado em laudo de avaliação elaborado nos termos do Artigo 39 deste Estatuto, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo 1º** - Na hipótese de não haver Acionista Controlador, caso seja deliberada a saída da Sociedade do Novo Mercado para que os valores mobiliários por ela emitidos passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, ou em virtude de operação de reorganização societária, na qual a sociedade resultante dessa reorganização não tenha seus valores mobiliários admitidos à negociação no Novo Mercado no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da Assembleia Geral que aprovou a referida operação, a saída estará



condicionada à realização de oferta pública de aquisição de ações nas mesmas condições previstas no *caput* deste artigo.

**Parágrafo 2º** - A referida Assembleia Geral deverá definir o(s) responsável(is) pela realização da oferta pública de aquisição de ações, o(s) qual(is), presente(s) na assembleia, deverá(ão) assumir expressamente a obrigação de realizar a oferta.

**Parágrafo 3º** - Na ausência de definição dos responsáveis pela realização da oferta pública de aquisição de ações, no caso de reorganização societária, na qual a companhia resultante dessa reorganização não tenha os seus valores mobiliários admitidos à negociação no Novo Mercado, caberá aos acionistas que votaram favoravelmente à reorganização societária realizar a referida oferta.

**Artigo 39** - A saída da Sociedade do Novo Mercado em razão de descumprimento de obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado está condicionada à efetivação de oferta pública de aquisição de ações, no mínimo, pelo Valor Econômico das ações, a ser apurado em laudo de avaliação de que trata o Artigo 39 deste Estatuto, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo 1º** - O Acionista Controlador deverá efetivar a oferta pública de aquisição de ações prevista no *caput* desse artigo.

**Parágrafo 2º** - Na hipótese de não haver Acionista Controlador e a saída do Novo Mercado referida no *caput* decorrer de deliberação da Assembleia Geral, os acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implicou o respectivo descumprimento deverão efetivar a oferta pública de aquisição de ações prevista no *caput*.

**Parágrafo 3º** - Na hipótese de não haver Acionista Controlador e a saída do Novo Mercado referida no *caput* ocorrer em razão de ato ou fato da administração, os Administradores da Sociedade deverão convocar Assembleia Geral de acionistas cuja ordem do dia será a deliberação sobre como sanar o descumprimento das obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado ou, se for o caso, deliberar pela saída da Sociedade do Novo Mercado.

**Parágrafo 4º** - Caso a Assembleia Geral mencionada no parágrafo acima delibere pela saída da Sociedade do Novo Mercado, a referida Assembleia Geral deverá definir o(s) responsável(is) pela realização da oferta pública de aquisição de ações prevista no *caput*, o(s) qual(is), presente(s) na Assembleia Geral, deverá(ão) assumir expressamente a obrigação de realizar a oferta.

**Artigo 40** - O laudo de avaliação de que tratam os Artigos 33, 34 e 37 deste Estatuto deverá ser elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Sociedade, seus Administradores e Controladores, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do Artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º desse mesmo artigo.

**Parágrafo 1º** - A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do Valor Econômico da Sociedade é de competência privativa da Assembleia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista triplíce, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada por maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação, presentes naquela Assembleia Geral, que, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que



representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação ou, se instalada em segunda convocação, com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

**Parágrafo 2º** - Os custos de elaboração do laudo de avaliação exigido deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

#### **CAPÍTULO VIII - DO JUÍZO ARBITRAL**

**Artigo 41** - A Sociedade, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal, se instalado, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

#### **CAPÍTULO IX - DA LIQUIDAÇÃO DA SOCIEDADE**

**Artigo 42** - A Sociedade entrará em liquidação nos casos determinados na Lei das Sociedades por Ações, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais.

#### **CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

**Artigo 43** - Os casos omissos neste Estatuto serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

**Artigo 44** - O disposto no Artigo 33 deste Estatuto não se aplica aos acionistas que, direta ou indiretamente, já eram titulares de 15% (quinze por cento) ou mais do total de ações de emissão da Sociedade e seus sucessores na data da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de fevereiro de 2007, aplicando-se exclusivamente àqueles investidores que adquiriram ações e se tornaram acionistas da Sociedade após tal Assembleia Geral.

**Artigo 45** - Os termos utilizados em letra maiúscula neste Estatuto que não tiverem seu significado expressamente definido neste instrumento ou na Lei das Sociedades por Ações, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento do Novo Mercado.

\* \* \* \* \*

## TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

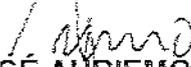
Eu, **JOSÉ AURIEMO NETO**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 25.687.3742-2 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 256.393.178-92, domiciliado na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, tendo sido eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária ("AGOE") da Companhia realizada em 27 de abril de 2023, para o cargo de **Membro e Presidente do Conselho de Administração da JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, Continental Tower, 27º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.294.224/0001-65 ("Companhia"), com mandato de 1 (um) ano, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A. e adequado ao Artigo 2º da Instrução CVM 367/02, bem como presto as informações necessárias à Companhia em cumprimento ao Artigo 157 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória referida no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo - SP, 27 de abril de 2023.

  
**JOSÉ AURIEMO NETO**



## TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

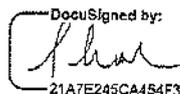
Eu, **THIAGO ALONSO DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 20.040.077-0 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 165.902.078-60, domiciliado na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, tendo sido eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (“**AGOE**”) da Companhia, realizada em 27 de abril de 2023, para o cargo de **Membro do Conselho de Administração da JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, Continental Tower, 27º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.294.224/0001-65 (“**Companhia**”), com mandato de 1 (um) ano, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 (“**Lei das S.A.**”), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A. e adequado ao Artigo 2º da Instrução CVM 367/02, bem como que prestei as informações necessárias à Companhia em cumprimento ao Artigo 157 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória referida no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo - SP, 27 de abril de 2023.

DocuSigned by:  


21A7E245CA454F3...  
**THIAGO ALONSO DE OLIVEIRA**

## TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Eu, **OSVALDO ROBERTO NIETO**, argentino, casado, contador, portador da Cédula de Identidade Estrangeiro de RNE nº W676628-S, inscrito no CPF/ME sob o nº 703.427.418-53, com endereço comercial na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, tendo sido eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária ("**AGOE**") da Companhia realizada em 27 de abril de 2023, para o cargo de **Membro Independente do Conselho de Administração da JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, Continental Tower, 27º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.294.224/0001-65 ("**Companhia**"), om mandato até a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 2024, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das S.A.**"), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A. e adequado ao Artigo 2º da Instrução CVM 367/02, bem como que prestei as informações necessárias à Companhia em cumprimento ao Artigo 157 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória referida no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo - SP, 27 de abril de 2023.

DocuSigned by:  
*Osvaldo Roberto Nieto*  
D5C3DE2942CB4AD  
**OSVALDO ROBERTO NIETO**

## TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

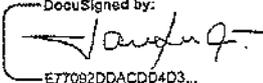
Eu, **ALBERTO FERNANDES**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.030.798 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 053.207.088-74, com endereço comercial na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, tendo sido eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária ("**AGOE**") da Companhia realizada em 27 de abril de 2023, para o cargo de **Membro Independente do Conselho de Administração da JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, Continental Tower, 27º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.294.224/0001-65 ("**Companhia**"), com mandato até a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 2024, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das S.A.**"), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A. e adequado ao Artigo 2º da Instrução CVM 367/02, bem como que prestei as informações necessárias à Companhia em cumprimento ao Artigo 157 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória referida no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo - SP, 27 de abril de 2023.

DocuSigned by:  
  
E77082DDACDD4D3...  
**ALBERTO FERNANDES**

## TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

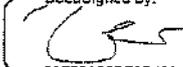
Eu, **JOSÉ CASTRO ARAUJO RUDGE**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 14209727 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 033.846.588-09, com endereço comercial na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, tendo sido eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (“**AGOE**”) da Companhia realizada em 27 de abril de 2023, para o cargo de **Membro Independente do Conselho de Administração** da **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, Continental Tower, 27º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.294.224/0001-65 (“**Companhia**”), com mandato até a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 2024, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 (“**Lei das S.A.**”), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A. e adequado ao Artigo 2º da Instrução CVM 367/02, bem como que prestei as informações necessárias à Companhia em cumprimento ao Artigo 157 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória referida no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo - SP, 27 de abril de 2023.

DocuSigned by:  
  
80E52A89DF8D499...

**JOSÉ CASTRO ARAUJO RUDGE**

## TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Eu, **RICHARD RAINER**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 28.666.795-2 SSP, inscrito no CPF/ME sob o nº 165.017.198-60, com endereço comercial na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, tendo sido eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária ("**AGOE**") da Companhia realizada em 27 de abril de 2023, para o cargo de **Membro Independente do Conselho de Administração da JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, Continental Tower, 27º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.294.224/0001-65 ("**Companhia**"), com mandato até a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 2024, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das S.A.**"), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A. e adequado ao Artigo 2º da Instrução CVM 367/02, bem como que prestei as informações necessárias à Companhia em cumprimento ao Artigo 157 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória referida no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo - SP, 27 de abril de 2023.

DocuSigned by:  
*Richard Rainer*  
R46AC14FDE53451  
**RICHARD RAINER**

## TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Eu, **ARIOVALDO DOS SANTOS**, brasileiro, casado, professor universitário, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.684.743 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 402.805.438-91, com endereço comercial na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, tendo sido eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (“**AGOE**”) da Companhia realizada em 27 de abril de 2023, para o cargo de **Membro Efetivo do Conselho Fiscal** da **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, Continental Tower, 27º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.294.224/0001-65 (“**Companhia**”), com mandato até a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 2024, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 (“**Lei das S.A.**”), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A. e adequado ao Artigo 2º da Instrução CVM 367/02, bem como que prestou as informações necessárias à Companhia em cumprimento ao Artigo 157 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória referida no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo - SP, 27 de abril de 2023.

DocuSigned by:  
*Arioaldo dos Santos*  
63F1D879ACF84E7  
**ARIOVALDO DOS SANTOS**

DocuSigned by:  
BMS  
5C954C89A36C403...

## TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

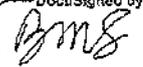
Eu, **BRUNO MEIRELLES SALOTTI**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 24299560-3 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 278.948.878-97, com endereço na Alameda das Meninas, 149, Granja Viana 2, CEP 06707-370, na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, tendo sido eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária ("AGOE") da Companhia realizada em 27 de abril de 2023, para o cargo de **Membro Suplente do Conselho Fiscal da JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, Continental Tower, 27º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.294.224/0001-65 ("Companhia"), com mandato até a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 2024, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A."), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A. e adequado ao Artigo 2º da Instrução CVM 367/02, bem como que prestou as informações necessárias à Companhia em cumprimento ao Artigo 157 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória referida no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo - SP, 27 de abril de 2023.

DocuSigned by:  
  
5C954C89A36C403...

**BRUNO MEIRELLES SALOTTI**

## TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Eu, **ADEMIR JOSÉ SCARPIN**, brasileiro, casado, contador e administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.958.308-6 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 479.407.518-91, com endereço na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, tendo sido eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária ("**AGOE**") da Companhia realizada em 27 de abril de 2023, para o cargo de **Membro Efetivo do Conselho Fiscal da JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, Continental Tower, 27º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.294.224/0001-65 ("**Companhia**"), com mandato até a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 2024, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das S.A.**"), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A. e adequado ao Artigo 2º da Instrução CVM 367/02, bem como que prestou as informações necessárias à Companhia em cumprimento ao Artigo 157 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória referida no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo - SP, 27 de abril de 2023.

DocuSigned by:  
*Ademir José Scarpin*  
7E980E4A0B074A2...

**ADEMIR JOSÉ SCARPIN**

## TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Eu, **JOÃO ODAIR BRUNOZI**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.996.145-4 e inscrito no CPF/ME sob o nº 511.947.168-49, com endereço na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, tendo sido eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária ("**AGOE**") da Companhia realizada em 27 de abril de 2023, para o cargo de **Membro Suplente do Conselho Fiscal da JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, Continental Tower, 27º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.294.224/0001-65 ("**Companhia**"), com mandato até a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 2024, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das S.A.**"), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A. e adequado ao Artigo 2º da Instrução CVM 367/02, bem como que prestou as informações necessárias à Companhia em cumprimento ao Artigo 157 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória referida no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo - SP, 27 de abril de 2023.

DocuSigned by:  
*João Odaír Brunozi*  
CBD988D028AA4DF...

**JOÃO ODAIR BRUNOZI**

## TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Eu, **HÉCTOR JOSÉ ALFONSO**, argentino, casado, contador, portador da cédula de identidade RNE W512520-0 e inscrito no CPF/ME sob o nº 529.971.208-10, com endereço comercial na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, tendo sido eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária ("AGOE") da Companhia realizada em 27 de abril de 2023, para o cargo de **Membro Efetivo do Conselho Fiscal da JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, Continental Tower, 27º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.294.224/0001-65 ("**Companhia**"), com mandato até a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 2024, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das S.A.**"), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A. e adequado ao Artigo 2º da Instrução CVM 367/02, bem como que prestei as informações necessárias à Companhia em cumprimento ao Artigo 157 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória referida no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo - SP, 27 de abril de 2023.

DocuSigned by:  
*Héctor José Alfonso*  
E08CAFE38A91482  
**HÉCTOR JOSÉ ALFONSO**

## TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

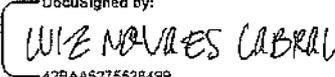
Eu, **LUIZ NOVAES CABRAL**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.693.447 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 051.374.598-01, com endereço na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, tendo sido eleito em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária ("AGOE") da Companhia realizada em 27 de abril de 2023, para o cargo de **Membro Suplente do Conselho Fiscal da JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, Continental Tower, 27º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.294.224/0001-65 ("**Companhia**"), com mandato até a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em 2024, declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao meu cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social da Companhia e declaro atender às disposições do Artigo 147 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 ("**Lei das S.A.**"), pelo que firmo este Termo de Posse.

Declaro, outrossim, não estar incurso em nenhum dos crimes previstos em lei que me impeçam de exercer a atividade empresária, estando ciente do disposto no Artigo 147 da Lei das S.A. e adequado ao Artigo 2º da Instrução CVM 367/02, bem como que prestou as informações necessárias à Companhia em cumprimento ao Artigo 157 da Lei das S.A.

Para os fins do Artigo 149, Parágrafo 2º, da Lei das S.A., declaro que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória referida no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo - SP, 27 de abril de 2023.

DocuSigned by:  
  
42BAAS27552B499...  
**LUIZ NOVAES CABRAL**

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: E7D319158348427B3FEBA29557E8E8F4C

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: AGOE - 27-04-2023 - JHSF - DFs 2022; Resul.; El. CA e CF; Rem.; E. Soc...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 25

Certificar páginas: 1

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 1

Rubrica: 24

Remetente do envelope:

Giovanna Araujo Pacheco

Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3,

Continental Tower, 27º andar (parte)

SAO PAULO, São Paulo 05676-120

GiovannaPacheco@jhsf.com.br

Endereço IP: 201.16.183.233

**Rastreamento de registros**

Status: Original

27 de abril de 2023 | 14:24

Portador: Giovanna Araujo Pacheco

GiovannaPacheco@jhsf.com.br

Local: DocuSign

**Eventos do signatário**

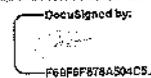
João Alves Meira Neto

joaomeira@jhsf.com.br

Diretor Jurídico

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

**Assinatura**

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada

Usando endereço IP: 201.16.183.233

**Registro de hora e data**

Enviado: 27 de abril de 2023 | 14:27

Visualizado: 27 de abril de 2023 | 15:07

Assinado: 27 de abril de 2023 | 15:08

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:  
Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	27 de abril de 2023   14:27
Entrega certificada	Segurança verificada	27 de abril de 2023   15:07
Assinatura concluída	Segurança verificada	27 de abril de 2023   15:08
Concluído	Segurança verificada	27 de abril de 2023   15:08
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

**ANEXO III**

---

CÓPIA DA ATA DA RCA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**  
**CNPJ/MF 08.294.224/0001-65**  
**NIRE 35.300.333.578**  
**Companhia Aberta**

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM  
15 DE OUTUBRO DE 2024**

**DATA, HORA E LOCAL:** Em 15 de outubro de 2024, às 15h, na sede social da JHSF Participações S.A. ("**Companhia**"), localizada na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, Continental Tower, 27º andar (parte), CEP 05676-120, Bairro Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, realizada com a presença de determinados membros por meio de teleconferência, na forma do artigo 20 do Estatuto Social da Companhia.

**CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do artigo 20, parágrafo 4º, do Estatuto Social da Companhia, em função da participação de todos os membros do Conselho de Administração, quais sejam, os Srs. José Auriemo Neto, Thiago Alonso de Oliveira, Osvaldo Roberto Nieto, Alberto Fernandes, Pablo Roman Di Si, Richard Rainer e Adilson Augusto Martins Júnior

**MESA:** Presidente: Sr. José Auriemo Neto; Secretária: Sra. Giovanna Araujo Pacheco.

**ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar sobre a: (i) aprovação da realização e as características específicas da 15ª (décima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em da espécie com garantia real, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da Companhia, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" ("**Emissão**", "**Escritura de Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), no valor total de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), equivalente a 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida), a serem subscritas pela a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob nº 12.130.744/0001-00, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob NIRE nº 35.300.157.648

# JHSF

(“**Securizadora**”), que emitirá até 3 (três) cédulas de crédito imobiliário que, por fim, comporão o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”), de sua 341ª (trecentésima quadragésima primeira) emissão, em até 3 (três) séries, conforme estabelecido no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), da Resolução do Conselho Monetário Nacional (“**CMN**”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“**Resolução CMN 5.118**”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”) e serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Operação de Securitização**”); (ii) aprovação de outorga, pela Companhia, de alienação fiduciária da totalidade das ações da **JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**, sociedade por ações de capital autorizado, com sede na Cidade de São Roque, Estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Castelo Branco, Km. 59 + 701,11 (sentido Capital), Fazenda Dona Catarina, CEP 18132-900, inscrita no CNPJ sob o nº 17.781.776/0001-99, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.449.665 (“**SPE**”), em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*” (“**Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações**”), no âmbito da Emissão, outorgada pela Companhia e pela **CORBAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.576.147/0001-07, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.406.660 (“**Corbas**”), em benefício da Securizadora; (iii) anuência da outorga, pela SPE, de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definida), em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), nos termos da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definida), em benefício da Securizadora; (iv) autorização para a administração da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, a praticar todos e quaisquer atos e celebre todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações dos itens acima; e (v) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela Companhia e/ou por seus procuradores para a realização da Emissão e para a outorga e/ou anuência das Garantias Reais (conforme abaixo definido).

# JHSF

**DELIBERAÇÕES:** Inicialmente, registra-se que foi autorizada a lavratura da ata a que se refere a presente reunião na forma de sumário, bem como autorizada sua publicação com omissão das assinaturas de todos os presentes. E, ao examinar e discutir o assunto constante da Ordem do Dia, os membros do Conselho de Administração apreciaram e deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas:

1. A aprovação da realização da Emissão das Debêntures, com as seguintes características e condições, a serem detalhadas e reguladas por meio da celebração da Escritura de Emissão: (a) Data de Emissão: Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será indicada na Escritura de Emissão ("**Data de Emissão**"); (b) Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização: as Debêntures serão subscritas pela Securitizadora por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo VI da Escritura de Emissão ("**Boletim de Subscrição**"), e serão integralizadas nas mesmas datas de integralização dos CRI (cada uma, uma "**Data de Integralização**"), à vista e em moeda corrente nacional, (i) na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, e (ii) após a primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série até a data da efetiva integralização ("**Preço de Integralização das Debêntures**"), as Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, observado o disposto na Escritura de Emissão; (c) Colocação: as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores; (d) Número de Séries: a Emissão será realizada em até 3 (três) séries (referidas em conjunto, como "**Séries**" e, individual e indistintamente, como "**Série**"), sendo (i) a primeira série de Debêntures referida como "Debêntures Primeira Série"; (ii) a segunda série de Debêntures referida como "Debêntures Segunda Série"; e (iii) a terceira série de Debêntures referida como "Debêntures Terceira Série", observado que a alocação das Debêntures entre as Séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Debêntures de cada Série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures a ser emitida ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"), de modo que a quantidade de Séries das Debêntures a serem emitidas e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das Séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), ressalvado que não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de Debêntures por Série e qualquer uma das Séries poderá ser cancelada, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento, de modo a definir (a) o número de séries dos CRI, e, conseqüentemente, o número de Séries das Debêntures, de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das Séries das

# JHSF

Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do procedimento de *bookbuilding*; **(b)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série da Emissão das Debêntures; e **(c)** a fixação da taxa final de remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures (“**Procedimento de Bookbuilding**”); **(e)** Prazo e Data de Vencimento: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures Primeira Série terão prazo de vencimento de 3.648 (três mil seiscentos e quarenta e oito) dias a contar da Data de Emissão, (“**Data de Vencimento Debêntures Primeira Série**”); **(ii)** as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 4.381 (quatro mil trezentos e oitenta e um) dias a contar da Data de Emissão (“**Data de Vencimento Debêntures Segunda Série**”); **(iii)** as Debêntures Terceira Série terão prazo de vencimento de 5.476 (cinco mil quatrocentos e setenta e seis) dias a contar da Data de Emissão (“**Data de Vencimento Debêntures Terceira Série**” em conjunto da Data de Vencimento Debêntures Primeira Série e da Data de Vencimento Debêntures Segunda, “**Datas de Vencimento**”); **(f)** Forma e Comprovação de Titularidade: as Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro de Debêntures da Companhia; **(g)** Quantidade de Debêntures: serão emitidas 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, sendo certo que a Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir a quantidade total alocada em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*; **(h)** Espécie e Conversibilidade: as Debêntures serão da espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações e não serão conversíveis em ações da Companhia; **(i)** Atualização Monetária das Debêntures: as Debêntures terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente (“**Atualização Monetária das Debêntures**”) a partir da primeira Data de Integralização da Debênture, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“**IPCA**”), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a Data de Aniversário das Debêntures (conforme definida na Escritura de Emissão), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures**”), segundo a fórmula presente na Escritura de Emissão; **(j)** Remuneração das Debêntures Primeira Série: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* equivalente ao que for maior entre: **(i)** 6,90% (seis inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros

# JHSF

Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**”), e será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão; (k) Remuneração das Debêntures Segunda Série: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* equivalente ao que for maior entre: (i) 6,95% (seis inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser calculado de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão (“**Remuneração das Debêntures Segunda Série**”); (l) Remuneração das Debêntures Terceira Série: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* equivalente ao que for maior entre: (i) 7,05% (sete inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração das Debêntures Terceira Série**”), e será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão; (m) Pagamento da Remuneração: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração serão pagos conforme os termos e condições a dispostos na Escritura de Emissão e as datas de pagamento indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão; (n) Amortização Programada: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e

# JHSF

percentuais indicados no Anexo VII da Escritura de Emissão, sempre **(a)** ao final do 8º (oitavo), 9º (nono) e 10º (décimo) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de outubro de 2032 para as Debêntures Primeira Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Primeira Série; **(b)** ao final do 9º (nono), 10º (décimo), 11º (décimo primeiro) e 12º (décimo segundo) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de outubro de 2033 para as Debêntures Segunda Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Segunda Série; e **(c)** ao final do 11º (décimo primeiro), 12º (décimo segundo), 13º (décimo terceiro), 14º (décimo quarto) e 15º (décimo quinto) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 10 de outubro de 2035 para as Debêntures Terceira Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Terceira Série (cada uma das datas, “**Data de Amortização**”);

(q) Repactuação Programada: as Debêntures não serão objeto de repactuação programada; (r) Resgate Antecipado Facultativo Total: a Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures, conforme as condições dispostas na Escritura de Emissão (“**Resgate Antecipado Facultativo Total**”), **(i)** a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 15 de outubro de 2029 para as Debêntures de qualquer uma das Séries ou da totalidade das Debêntures; ou **(ii)** a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas nos termos da Escritura de Emissão; (s) Resgate Antecipado Parcial: Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures; (t) Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo: a Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures (“**Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos**”) na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins da Escritura de Emissão, será considerado um “**Evento de Retenção de Tributos**” (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118; (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Companhia, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; (u) Local e Horário de Pagamento: os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Companhia com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência em relação às datas de pagamento dos CRI, mediante depósito na Conta Centralizadora (conforme definida na Escritura de Emissão; (v) Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização da Debênture da respectiva Série ou da Data

# JHSF

de Pagamento de Remuneração da Debênture da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, 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 die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) (“**Encargos Moratórios**”); (x) **Garantias Reais**: a fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Companhia em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia (conforme abaixo definidos), tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito (“**Obrigações Garantidas**”), serão constituídas as seguintes garantias reais (“**Garantias Reais**”): (a) alienação fiduciária da fração ideal dos imóveis objeto das Matrículas nºs 39.167, 39.168 e 39.169, todas do Ofício de Registro de Imóveis de São Roque, Estado de São Paulo (“**RGI de São Roque**”) e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nela já realizadas ou a serem realizadas, quer sejam vinculados por acessão física, industrial ou natural, bem como eventuais matrículas que venham a suceder as atuais matrículas dos imóveis, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de eventuais desmembramentos, desdobramentos, estremações, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais futuros (“**Imóveis Garantia**”), outorgada pela SPE em benefício da Securitizadora (“**Fração Ideal dos Imóveis**” e “**Alienação Fiduciária de Imóveis**”), constituída nos termos da “*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” lavrada nesta data, a qual outorga a Alienação Fiduciária de Imóveis em favor da Securitizadora (“**Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis**”, em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações, os “**Contratos de Garantia**”); e (b) alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da SPE, bem como **(i)** todas as ações: (1) derivadas de desdobramento, grupamento ou bonificação, inclusive mediante a permuta, venda ou qualquer outra forma de alienação das ações de emissão da SPE e quaisquer bens ou títulos nos quais as ações de emissão da SPE sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos

# JHSF

ou valores mobiliários); (2) oriundas da subscrição de novas ações representativas do capital social da SPE, bem como de bônus de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, relacionados à participação societária da Companhia na SPE; e (3) de emissão da SPE recebidas, conferidas e/ou adquiridas pela Companhia (direta ou indiretamente) por meio de consolidação, fusão, cisão, incorporação, permuta, substituição, divisão, reorganização societária ou de qualquer outra forma (observadas as restrições previstas no Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações e na Escritura de Emissão, conforme aplicável), sejam tais ações ou direitos atualmente ou futuramente detidas pela Companhia (em conjunto, as “**Ações**”), e (ii) todos os dividendos (em dinheiro, espécie ou mediante distribuição de novas ações), lucros, frutos, rendimentos, pagamentos, créditos, remuneração, bonificações, direitos econômicos, juros sobre capital próprio, distribuições, reembolso de capital, bônus e demais valores efetivamente creditados, pagos, entregues, recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos à Companhia em razão da titularidade das Ações, sem limitar, todas as preferências e vantagens que forem atribuídas expressamente às Ações, a qualquer título, inclusive lucros, proventos decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre o capital próprio, valores devidos por conta de redução de capital, amortização, resgate, reembolso ou outra operação e todos os demais proventos ou valores que de qualquer outra forma tenham sido e/ou que venham a ser declarados e ainda não tenham sido distribuídos, inclusive mediante a permuta, venda ou qualquer outra forma de disposição ou alienação das Ações, e quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as Ações sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários) (“**Ações Alienadas Fiduciariamente**” e “**Alienação Fiduciária de Ações**”), outorgada pela Companhia e pela Corbas, em benefício da Securitizadora, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações; (w) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“**Valor Total da Emissão**”), sendo certo que a Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir o valor total alocado em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*; (y) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) (“**Valor Nominal Unitário**”); (z) Aquisição Facultativa: a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação aplicável, adquirir Debêntures por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário Atualizado, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Companhia, ou por valor superior ao Valor Nominal Unitário Atualizado, desde que observadas a regulamentação aplicável; (aa) Vencimento Antecipado: as Debêntures e todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, de forma automática ou não, na ocorrência de determinadas hipóteses, conforme descritas na Escritura de Emissão, cuja versão final foi apresentada aos Conselheiros nesta data e será apresentada para registro na

# JHSF

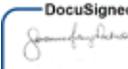
Junta Comercial concomitantemente com a ata desta deliberação; e (bb) Demais Características: as demais características das Debêntures e da Operação de Securitização encontrar-se-ão descritas na Escritura de Emissão e serão negociadas pela administração da Companhia.

2. Aprovação da outorga, pela Companhia, para assegurar o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, Alienação Fiduciária de Ações nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações, celebrado nesta data, o qual outorga a Alienação Fiduciária de Ações em favor da Securitizadora.
3. Anuência da outorga, pela SPE, para assegurar o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, Alienação Fiduciária de Imóveis nos termos da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrada nesta data, o qual outorga a Alienação Fiduciária de Imóveis em favor da Securitizadora.
4. Autorizar a administração da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, a praticar todos e quaisquer atos e celebre todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações dos itens 1 a 3 acima, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos e aditamentos necessários, ficando ratificados todos os atos que foram praticados pela administração da Companhia ou por seus respectivos procuradores até o momento.
5. Ratificar todos e quaisquer atos já praticados pela Companhia e/ou por seus procuradores para a realização da Emissão e para a outorga e/ou anuência das Garantias Reais.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, a qual foi lida, achada conforme e assinada por todos os Conselheiros presentes. Assinaturas: Mesa: Presidente: José Auriemo Neto; e Secretária: Giovanna Araujo Pacheco. Membros do Conselho de Administração: Srs. José Auriemo Neto, Thiago Alonso de Oliveira, Osvaldo Roberto Nieto, Alberto Fernandes, Pablo Roman Di Si, Richard Rainer e Adilson Augusto Martins Júnior.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, 15 de outubro de 2024.

DocuSigned by:  
  
2088057B4E044D2...  
**Giovanna Araujo Pacheco**  
Secretária

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV**

---

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, A SER CONVOLADA EM DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

**I. JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Emissora");

**II. OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Debenturista" ou "Securitizadora"); e

**III. JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**, sociedade por ações de capital autorizado, com sede na Cidade de São Roque, Estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Castelo Branco, Km. 59 + 701,11 (sentido Capital), Fazenda Dona Catarina, CEP 18132-900, inscrita no CNPJ sob o nº 17.781.776/0001-99, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.449.665 ("SPE"),

sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominados, em conjunto, como "Partes", e, individual e indistintamente, como "Parte",

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

**CLÁUSULA I  
AUTORIZAÇÃO**

**1.1. Autorização da Emissão e da Constituição das Garantias pela Emissora**

**1.1.1.** A presente Escritura de Emissão é celebrada com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 15 de outubro de 2024 ("RCA da Emissora"), na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** a realização da presente 15ª (décima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em da espécie com garantia real, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da Emissora ("Emissão" e

“Debêntures”, respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e com o estatuto social da Emissora; **(ii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); **(iii)** a constituição da Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo), nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo); **(iv)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Emissora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão para refletir o resultado do *Procedimento de Bookbuilding* (conforme definido abaixo).

## **1.2. Autorização da Constituição e Celebração das Garantias Reais**

**1.2.1. Pela SPE:** Na reunião do conselho de administração da SPE realizada em 15 de outubro de 2024 (“RCA da SPE”) foi deliberada e aprovada, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e a constituição da Alienação Fiduciária de Ações (conforme definidos abaixo), bem como a celebração dos Contratos de Garantia (conforme definidos abaixo); **(ii)** a outorga de procurações em nome da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, no âmbito do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); **(iii)** celebração de todos e quaisquer documentos relacionados à Emissão, incluindo, mas não se limitando a assinatura da presente Escritura de Emissão e assunção das demais obrigações aqui previstas e nos demais Documentos da Operação (conforme abaixo definido) e da ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela administração da SPE em relação aos itens (i) à (ii) acima.

**1.2.2. Pela Corbas Administradora de Bens LTDA. (“Corbas”):** Na reunião de sócios da Corbas realizada em 15 de outubro de 2024 (“RS da Corbas”) foi deliberada e aprovada, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo), nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo); e **(ii)** celebração de todos e quaisquer documentos relacionados à Emissão, incluindo, mas não se limitando a assinatura do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo) e assunção das demais obrigações nele previstas e nos demais Documentos da Operação e da ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela administração da Corbas em relação ao item (i) acima.

**1.2.3. Pela JHSF Incorporações Ltda. (“JHSF Incorporações”):** Em reunião de sócios da JHSF Incorporações realizada em 15 de outubro de 2024 (“RS da JHSF Incorporações”) e, em conjunto com a RCA da Emissora, RCA da SPE e a RS da Corbas, “Atos Societários”) foi deliberada e aprovada, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); **(ii)** a outorga de procurações em nome da Debenturista, em caráter irrevogável e irretratável, no âmbito do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); e **(iii)** celebração de todos e quaisquer documentos relacionados à Emissão, incluindo, mas não se limitando a assinatura da Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) e assunção das demais obrigações nele previstas e a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela administração da JHSF Incorporações em

relação aos itens (i) e (ii) acima.

## **CLÁUSULA II REQUISITOS DA EMISSÃO**

A Emissão será realizada com observância aos seguintes requisitos:

### **2.1. Arquivamento e Publicação das atas dos Atos Societários**

**2.1.1.** Nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º e do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA da Emissora será arquivada na JUCESP e será publicada no jornal "O Estado de S. Paulo".

**2.1.2.** As atas de Aprovação serão devidamente arquivadas na JUCESP.

**2.1.3.** Os Atos Societários deverão ser protocolados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data das respectivas realizações e a Emissora deverá enviar à Debenturista e à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Agente Fiduciário dos CRI"), 1 (uma) via eletrônica (formato pdf) das atas dos Atos Societários devidamente arquivadas na JUCESP, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contado da data do efetivo arquivamento.

### **2.2. Inscrição desta Escritura de Emissão e seus aditamentos**

**2.2.1.** A presente Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão devidamente arquivados na JUCESP, considerando que o Poder Executivo Federal não disciplinou, até a presente data, outro procedimento de registro e divulgação, nos termos do artigo 62, parágrafo 6º, da Lei das Sociedades por Ações.

**2.2.2.** A Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos deverão ser protocolados na JUCESP no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da data da sua respectiva assinatura e a Emissora deverá enviar **(i)** à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, 1 (uma) via eletrônica (formato pdf); e **(ii)** à Instituição Custodiante (conforme definido abaixo), 1 (uma) via original; desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos devidamente inscritos na JUCESP, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da efetiva inscrição na JUCESP.

**2.2.3.** A presente Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir o resultado do procedimento de *bookbuilding*, de modo a definir **(a)** o número de séries dos CRI, e, conseqüentemente, o número de Séries das Debêntures, de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), ressalvado que qualquer uma das Séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do procedimento de *bookbuilding*; **(b)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série da Emissão das Debêntures; e **(c)** a fixação da taxa final de remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures ("Procedimento de Bookbuilding").

### **2.3. Constituição e Registro das Garantias**

**2.3.1.** Nos termos da Cláusula 6.25 abaixo, e observada a observada a Condição Suspensiva (definida abaixo), as Garantias Reais (conforme definido abaixo) serão constituídas mediante (i) o registro do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Ofício de Registro de Imóveis de São Roque, Estado de São Paulo ("RGI de São Roque"), nos termos de referido instrumento; (ii) o registro do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo) perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo ("Cartório de RTD"), nos termos de referido instrumento; e (iii) anotação da Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo) no Livro de Registro de Ações da SPE (conforme definido abaixo).

## **2.4. Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação**

**2.4.1.** As Debêntures não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

## **2.5. Registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" e "Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas"**

**2.5.1.** Serão devidamente arquivados e registrados na JUCESP um "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" da Emissora, no qual serão anotadas as condições essenciais da Emissão e das Debêntures, nos termos do artigo 31 da Lei das Sociedades por Ações ("Livro de Registro") e um "*Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas*" da Emissora, no qual serão registradas as transferências das Debêntures entre seus titulares ("Livro de Transferência").

**2.5.2.** A Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da Data de Integralização (conforme definido abaixo) de cada uma das Séries (conforme definido abaixo) das Debêntures pela Debenturista, enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via eletrônica (formato pdf) da cópia do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das respectivas Debêntures em nome da Debenturista.

## **2.6. Inexigibilidade de Registro na CVM e ANBIMA**

**2.6.1.** A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

## **CLÁUSULA III OBJETO SOCIAL DA EMISSORA**

**3.1.** A Emissora tem por objeto social, nos termos do artigo 4º de seu estatuto social vigente: **(i)** a locação e a administração de bens e negócios próprios; **(ii)** a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como acionista ou quotista; **(iii)** a prestação de serviços, inclusive mediante alocação de mão-de-obra, para administração, assessoria, consultoria, planejamento, coordenação e organização financeira, incluindo gestão de

contratos, para: centros comerciais, condomínios, conjuntos integrados de imóveis comerciais e residenciais, estacionamentos, manutenção, limpeza, pintura, jardinagem e conservação de imóveis, incluindo fornecimento e alocação de mão-de-obra para ascensoristas, recepcionistas, telefonistas, contínuos, motoristas, porteiros, entregadores, mensageiros, copa e cozinha em geral, dentre outros; e **(iv)** o desenvolvimento de empreendimentos comerciais no ramo do comércio de vestuário em geral, incluindo a comercialização de produtos, prestação de serviços, consultoria em gestão empresarial, importação e exportação relacionados a: **(a)** roupas em geral; **(b)** produtos relacionados a artigos e acessórios de vestuário, como calçados, bolsas, cintos, relógios, óculos, bijuterias, joias e similares; **(c)** artigos de viagens, lazer e esporte **(d)** artigos de perfumaria, de higiene pessoal e similares; **(e)** artigos para presente em geral e de escrita, desenho, papelaria e similares; **(f)** tecidos e artigos de cama, mesa, banho, para o lar e relacionados; e **(g)** artigos para todos os tipos de decoração.

#### **CLÁUSULA IV DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO**

**4.1.** Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Emissora, em sua integralidade, diretamente ou indiretamente por meio de sociedades por ela Controladas na forma da Cláusula 4.1.6 abaixo, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias dos imóveis descritos no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro" ou "Imóvel Lastro"), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme previstos no **Anexo II** e no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

**4.1.1.** Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emissora e/ou pelas Subsidiárias (conforme definido abaixo) em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emissora e/ou às Subsidiárias, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

**4.1.2.** As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do **Anexo III** a esta Escritura de Emissão é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: **(i)** não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a presente Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo); e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

**4.1.3.** Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação, perdurarão até o

vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

**4.1.4.** A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento da respectiva série, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão, independentemente da anuência prévia da Debenturista e/ou dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"), sendo certo que alteração dos percentuais indicados no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário dos CRI semestralmente, por meio do envio de notificação pela Emissora, substancialmente na forma do **Anexo IV** a esta Escritura de Emissão, com cópia para a Debenturista; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização (conforme definido abaixo), o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação pela Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI.

**4.1.5.** Durante a vigência das Debêntures, será facultado à Emissora a inserção de novos imóveis no rol de Imóveis Lastro, desde que cumpridos os requisitos indicados nesta Cláusula Quarta, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, mediante **(i)** anuência prévia da Debenturista, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização, e observado que tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), seja em primeira ou segunda convocação; caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Lastro será considerada aprovada; e **(ii)** celebração de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da anuência da Debenturista.

**4.1.6.** Os recursos poderão ser transferidos para subsidiárias da Emissora ("Subsidiárias") com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista na Cláusula 4.1 acima até a Data de Vencimento da respectiva Série (conforme definido abaixo) por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita.

**4.2.** Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula Quarta até **(i)** as datas de vencimento original dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização; ou **(ii)** que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

**4.3.** A Emissora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do **Anexo V** desta Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela

Emissora para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

**4.3.1.** Para fins do disposto na Cláusula 4.3 acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro (tais como contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato "PDF", comprovantes de pagamento bem como deverá ser enviado um Excel, com os dados da nota fiscal (nome do fornecedor, e descritivo do produto) e dados do comprovante (valor pago e data de pagamento) ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) ("Documentos Comprobatórios"), os quais deverão ser apresentados pela Emissora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou autoridade governamental.

**4.3.2.** A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

**4.3.3.** A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

**4.3.4.** O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos das Cláusulas 4.3 e 4.3.1 acima e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Emissora e/ou Subsidiária (na forma da Cláusula 4.1.6 acima), da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão nos termos previstos nesta Cláusula Quarta, devendo o Agente Fiduciário dos CRI se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Emissão.

**4.3.5.** Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados atestando, inclusive, que estes, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade por

verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

**4.3.6.** Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos da presente Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que tratam as Cláusulas 4.3 e 4.3.1 acima.

## **CLÁUSULA V**

### **SUBSCRIÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS DEBÊNTURES E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

#### **5.1. Subscrição das Debêntures**

**5.1.1.** As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito de operação de securitização dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) que resultará na emissão dos CRI, pelo Preço de Integralização (conforme definido na Cláusula 6.10.2 abaixo).

#### **5.2. Vinculação à Operação de Securitização**

**5.2.1.** Após a subscrição e integralização das respectivas Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular **(i)** das Debêntures Primeira Série (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures Primeira Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures Primeira Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários Primeira Série"); **(ii)** das Debêntures Segunda Série (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures Segunda Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures Segunda Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários Segunda Série"); **(iii)** das Debêntures Terceira Série (conforme definido abaixo) passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures Terceira Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures Terceira Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários Terceira Série" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Primeira Série e os Créditos Imobiliários Segunda Série, os "Créditos Imobiliários").

**5.2.2.** A Securitizadora emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário, quais sejam, a CCI nº 1, CCI nº 2 e CCI nº 3 ("CCI Primeira Série", "CCI Segunda Série" e "CCI Terceira Série" respectivamente e, quando referidas individual e indistintamente, as "CCI") para representar os Créditos Imobiliários, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

**5.2.3.** (i) os Créditos Imobiliários Primeira Série serão representados pela CCI Primeira Série; (ii) os Créditos Imobiliários Segunda Série serão representados pela CCI Segunda Série; (iii) os Créditos Imobiliários Terceira Série serão representados pela CCI Terceira Série, sendo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) emissão da Securitizadora ("CRI") em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão Em Até 3 (Três) Séries da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), para fins de composição do lastro dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta") e serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Operação de Securitização").

**5.2.4.** Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição e integralização das Debêntures, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

**5.2.5.** Nos termos do Termo de Securitização, a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante") deverá realizar a guarda e custódia da via física de todos os documentos correspondentes à Emissão necessários à comprovação da origem e a existência dos Créditos Imobiliários e dos créditos decorrentes dos CRI, consubstanciados nesta Escritura de Emissão, na Escritura de Emissão de CCI, no Termo de Securitização e nos Contratos de Garantia (conforme definido abaixo), os quais deverão ser mantidos em local seguro, sob as penas e responsabilidades previstas na legislação aplicável.

**5.2.6.** A presente Escritura de Emissão será aditada para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* previamente ao registro da Oferta pela CVM, sem a

necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Debenturista ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o disposto na Cláusula 2.2.

**5.2.7.** Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) realizadas pela Debenturista à Emissora, nos termos dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo) serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvada à Debenturista os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

**5.2.7.1.** Para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significam, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão; **(ii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iii)** o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); **(iv)** o Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo); **(v)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vi)** o Termo de Securitização; **(vii)** o Aviso ao Mercado (conforme definido no Termo de Securitização); **(viii)** o Prospecto Preliminar e, quando divulgado, o Prospecto Definitivo (conforme definidos no Termo de Securitização); **(ix)** o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); **(x)** o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); **(xi)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(xii)** o Contrato de Distribuição; **(xiii)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

### **5.3. Transferência das Debêntures**

**5.3.1.** Após a subscrição e integralização das Debêntures, a Debenturista poderá promover a transferência, a qualquer título, parcial ou total, das Debêntures de sua titularidade, ou dos créditos delas decorrentes, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), tal transferência poderá ocorrer de forma parcial ou integral, apenas nas hipóteses de: **(i)** liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista no Termo de Securitização; **(ii)** declaração de vencimento antecipado das Debêntures, em ambos os casos, mediante Assembleia Especial de Titulares de CRI; ou **(iii)** resgate antecipado dos CRI e, conseqüentemente, resgate antecipado das Debêntures, conforme o disposto nas Cláusulas 6.21 e 6.22 abaixo.

**5.3.2.** No âmbito de qualquer transferência de Debêntures e desde que os requisitos estabelecidos na Cláusula 5.3.1 acima, tenham sido atendidos, a Emissora obriga-se a registrar a transferência em Livro de Registro de Debêntures, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência da respectiva transferência.

**5.3.3.** Sem prejuízo da Cláusula 2.5.2 acima, para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na Cláusula 5.3.2 acima, a Emissora deverá

apresentar à Securitizadora ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do Livro de Registro das Debêntures, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência da alienação das Debêntures.

**5.3.4.** Caso as Debêntures sejam transferidas pela Securitizadora a outros titulares, nas hipóteses previstas na Cláusula 5.3.1 acima, o termo "Debenturista" designará todos os novos titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures.

## **CLÁUSULA VI CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES**

### **6.1. Número da Emissão**

**6.1.1.** Esta é a 15ª (décima quinta) emissão de debêntures da Emissora.

### **6.2. Número de Séries**

**6.2.1.** A Emissão será realizada em até 3 (três) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo **(i)** a primeira série de Debêntures referida como "Debêntures Primeira Série"; **(ii)** a segunda série de Debêntures referida como "Debêntures Segunda Série"; e **(iii)** a terceira série de Debêntures referida como "Debêntures Terceira Série", observado que a alocação das Debêntures entre as Séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Debêntures de cada Série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures a ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a quantidade de Séries das Debêntures a serem emitidas e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das Séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de Debêntures por Série e qualquer uma das Séries poderá ser cancelada, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

### **6.3. Valor Total da Emissão**

**6.3.1.** O valor total da Emissão é de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), a ser alocado entre as Séries no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

### **6.4. Quantidade de Debêntures**

**6.4.1.** Serão emitidas 600.000 (seiscentas mil) Debêntures ("Valor Total da Emissão"), sendo certo que esta Cláusula será objeto de aditamento para refletir a quantidade total alocada em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*. Ficam desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de aprovação da Debenturista e demais partes desta Escritura de Emissão, deliberação societária da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

## 6.5. Valor Nominal Unitário

**6.5.1.** O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

## 6.6. Data de Emissão

**6.6.1.** Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 15 de outubro de 2024 ("Data de Emissão").

## 6.7. Prazo e Data de Vencimento

**6.7.1.** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures Primeira Série terão prazo de vencimento de 3.648 (três mil seiscentos e quarenta e oito) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2034 ("Data de Vencimento Debêntures Primeira Série"); **(ii)** as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 4.381 (quatro mil trezentos e oitenta e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento Debêntures Segunda Série"); **(iii)** as Debêntures Terceira Série terão prazo de vencimento de 5.476 (cinco mil quatrocentos e setenta e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de outubro de 2039 ("Data de Vencimento Debêntures Terceira Série" em conjunto da Data de Vencimento Debêntures Primeira Série e da Data de Vencimento Debêntures Segunda, "Datas de Vencimento").

## 6.8. Colocação

**6.8.1.** As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.

## 6.9. Prazo de Subscrição

**6.9.1.** Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 2 acima, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a data de integralização dos CRI.

## 6.10. Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização

**6.10.1.** As Debêntures serão subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo VI** desta Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição").

**6.10.2.** Mediante o cumprimento das Condições Precedentes (conforme definidas no Boletim de Subscrição) para integralização, descritas no Boletim de Subscrição, as Debêntures serão integralizadas, pela Debenturista, nas mesmas datas de integralização dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"), à vista e em moeda corrente nacional, **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, e **(ii)** após a primeira Data de Integralização, pelo

Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série ou da última Data de Pagamento da respectiva série, conforme o caso, até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização das Debêntures"), observado o disposto nas Cláusulas 6.10.2.1 e 6.10.2.2 abaixo. Caso o recebimento dos recursos decorrentes da integralização dos CRI ocorra após as 16:00 (dezesseis) horas, os recursos serão transferidos no Dia Útil subsequente.

**6.10.2.1.** O Preço de Integralização das Debêntures será correspondente ao Preço de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), e será pago pela Debenturista, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, para Conta de Livre Movimentação de titularidade da Emissora (conforme definida na Cláusula 6.10.2.3. abaixo), uma vez **(a)** cumprida a Condição Suspensiva prevista na Cláusula 6.13.1.1. abaixo, **(b)** realizado o devido o aperfeiçoamento das formalidades descritas nos contratos de garantia para constituição da Alienação Fiduciária de Ações e da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme descritas abaixo), e **(c)** realizado o arquivamento da AGE de Rerratificação (conforme definido no Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações) na JUCESP, nos termos previstos no Termo de Securitização, sendo certo que, nos termos da Cláusula 13.1.1 abaixo, serão deduzidas do Preço de Integralização das Debêntures todas as Despesas (conforme definido abaixo) previstas no Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, as Despesas *flat* e o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas, após o recebimento, pela Debenturista, dos recursos advindos da integralização dos CRI.

**6.10.2.2.** As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que **(i)** o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(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 na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; ou **(d)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA, e **(ii)** seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série e integralizados em uma mesma Data de Integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo *all in*) da Emissora.

**6.10.2.3.** Para fins desta Cláusula, "Conta de Livre Movimentação" representa a seguinte conta corrente, de titularidade da Emissora:

**JHSF Participações S.A**  
08.294.224/0001-65  
Banco Santander S.A - 033  
AG: 3689 – c/c: 13006086-8

## **6.11. Forma e Comprovação de Titularidade**

**6.11.1.** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro de Debêntures.

## **6.12. Conversibilidade**

**6.12.1.** As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.

## **6.13. Espécie**

**6.13.1.** As Debêntures serão da espécie quirografária, a ser convolada em da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações.

**6.13.1.1.** As Debêntures passarão automaticamente a ser da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, uma vez cumprida a condição suspensiva de eficácia prevista no Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações e no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definidos abaixo), com a comprovação de que o Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito nº 15.2.0908.1, no valor de R\$ 145.725.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões e setecentos e vinte cinco mil reais), firmado junto do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES (“BNDES” e “Contrato BNDES”, respectivamente) foi integralmente quitado, e realizada a (a) apresentação do termo de quitação a ser expedido pelo BNDES e liberação do ônus no Livro de Registro de Ações da SPE (conforme definido abaixo), e (b) averbação do termo de quitação do Contrato BNDES no RGI São Roque e cancelamento da Hipoteca – BNDES na matrícula dos Imóveis Garantia (conforme definido abaixo) perante o RGI de São Roque, denominados em conjunto, “Condição Suspensiva”), e com o devido o aperfeiçoamento das formalidades descritas nos contratos de garantia para constituição da Alienação Fiduciária de Ações e da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme descritas abaixo).

**6.13.1.2.** As Partes estão, desde já, autorizadas e obrigadas a celebrar aditamento a esta Escritura de Emissão, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ocorrência do evento mencionado na Cláusula 6.13.1.1 acima, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme abaixo definido) ou qualquer outro ato societário da Emissora, exclusivamente para formalizar a convolação da espécie das Debêntures de quirografária, para a espécie com garantia real. A Debenturista, ao subscrever as Debêntures, estará automaticamente declarando-se ciente e de acordo com a celebração do aditamento ora referido.

## **6.14. Atualização Monetária das Debêntures**

**6.14.1.** As Debêntures terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente (“Atualização Monetária das Debêntures”) a partir da primeira Data de Integralização

da Debênture, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a Data de Aniversário das Debêntures, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures”), segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

$VNa$  = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da respectiva Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$Vne$  = Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, na primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série, ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, após incidência de juros e/ou atualização monetária, ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$C$  = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, 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  $NI_k$ , variando de 1 até  $n$ ;

$n$  = Número total de índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures da respectiva Série, sendo “ $n$ ” um número inteiro;

$NI_k$  = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior à data de aniversário caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário das Debêntures da respectiva Série, após a Data de Aniversário das Debêntures da respectiva série, o “ $NI_k$ ” corresponderá ao valor do número índice do IPCA divulgado no mês de atualização;

$NI_{k-1}$  = valor do número-índice do mês anterior ao mês “ $k$ ”;

$dup$  = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a última Data de Aniversário das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo “ $dup$ ” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, será acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao “ $dup$ ” apurado; e

$dut$  = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior e a Data de Aniversário das Debêntures da respectiva Série imediatamente subsequente, sendo também “ $dut$ ” um número inteiro, sendo que:

(i) Na primeira Data de Aniversário das Debêntures, dia 13 de novembro de 2024, o “ $dut$ ” será igual a 23 (vinte e três) Dias Úteis;

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

(iii) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(iv) Os fatores resultantes das expressões são  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dut}{360}}$  considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) Considera-se como “Data de Aniversário das Debêntures” as datas previstas na tabela do **Anexo VII** a esta Escritura de Emissão, referente às Debêntures da respectiva Série;

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

(vii) Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

onde:

$NI_{kp}$  = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

$NI_{k-1}$  = conforme definido acima; e

*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 quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

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

## 6.15. Remuneração das Debêntures

**6.15.1. Remuneração das Debêntures Primeira Série.** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* equivalente ao que for maior entre: (i) 6,90% (seis inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures Primeira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{FatorSpread} - 1)$$

Onde:

*J* = valor da Remuneração das Debêntures Primeira Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

*VNa* = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série da respectiva Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

*FatorSpread* = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Onde:

*Spread* = a taxa de *spread* conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

*DP* = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures Primeira Série (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro. Exclusivamente na 1ª (primeira) Data de Pagamento de Remuneração

(conforme definido abaixo) após a 1ª (primeira) Data de Integralização, "DP" será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

**6.15.2. Remuneração das Debêntures Segunda Série.** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* equivalente ao que for maior entre: (i) 6,95% (seis inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures Segunda Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{FatorSpread} - 1)$$

Onde:

*J* = valor da Remuneração das Debêntures Segunda Série devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

*VNa* = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série da respectiva Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

*FatorSpread* = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Onde:

*Spread* = a taxa de *spread* conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais

*DP* = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures Segunda Série (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número

inteiro. Exclusivamente na 1ª (primeira) Data de Pagamento de Remuneração (conforme definido abaixo) após a 1ª (primeira) Data de Integralização, "DP" será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

**6.15.3. Remuneração das Debêntures Terceira Série.** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* equivalente ao que for maior entre: (i) 7,05% (sete inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures Terceira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{FatorSpread} - 1)$$

Onde:

*J* = valor da Remuneração das Debêntures Terceira Série devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

*VNa* = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série da respectiva Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

*FatorSpread* = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Onde:

*Spread* = a taxa de *spread* conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais

*DP* = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento das Debêntures Segunda Série (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número

inteiro. Exclusivamente na 1ª (primeira) Data de Pagamento de Remuneração (conforme definido abaixo) após a 1ª (primeira) Data de Integralização, "DP" será acrescido de 2 (dois) Dias Úteis.

**6.15.4.** O período de capitalização da Remuneração ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização da Debênture da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração Debênture da respectiva Série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração, da Debênture da respectiva Série, imediatamente anterior (inclusive) e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração da Debênture da respectiva Série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

## **6.16. Pagamento da Remuneração**

**6.16.1.** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos nos meses de abril e outubro, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** a esta Escritura de Emissão.

## **6.17. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA**

**6.17.1.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Debenturista deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures, em substituição, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da respectiva Remuneração da Atualização Monetária das Debêntures ("Taxa Substitutiva").

**6.17.2.** Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, o último IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da taxa/índice de atualização que seria aplicável.

**6.17.3.** Caso o IPCA, conforme o caso, venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais realizada

e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

**6.17.4.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Debenturista, conforme orientada pelos Titulares dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.18.1 acima, a Emissora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; **(ii)** na respectiva Data de Vencimento; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro.

**6.17.5.** As Debêntures deverão ser resgatadas pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária das Debêntures, será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

## **6.18. Amortização Programada.**

**6.18.1.** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo VII** a esta Escritura de Emissão, sempre **(a)** ao final do 8º (oitavo), 9º (nono) e 10º (décimo) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de outubro de 2032 para as Debêntures Primeira Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Primeira Série; **(b)** ao final do 9º (nono), 10º (décimo), 11º (décimo primeiro) e 12º (décimo segundo) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de outubro de 2033 para as Debêntures Segunda Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Segunda Série; e **(c)** ao final do 11º (décimo primeiro), 12º (décimo segundo), 13º (décimo terceiro), 14º (décimo quarto) e 15º (décimo quinto) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 10 de outubro de 2035 para as Debêntures Terceira Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Terceira Série (cada uma das datas, "Data de Amortização").

## **6.19. Repactuação Programada**

**6.19.1.** As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

## **6.20. Resgate Antecipado Facultativo Total**

**6.20.1.** A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma respectiva Série, conforme o caso ("Resgate Antecipado Facultativo Total") **(i)** a partir do 60º

(sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 15 de outubro de 2029 para as Debêntures de qualquer uma das Séries ou da totalidade das Debêntures; ou **(ii)** a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas nos termos do Cláusula 12.1 abaixo.

**(i)** a Emissora deverá comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(b)** estimativa prévia de Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Total").

**(ii)** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, a Debenturista fará jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total, em relação a cada uma das Séries, conforme definido e calculado nos termos da Cláusula 6.20.1.1 abaixo.

**(iii)** O pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

**6.20.1.1.** O valor de Resgate Antecipado Facultativo Total será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Resgate Antecipado Total Debêntures" e "Valor de Resgate Antecipado Total das Debêntures", respectivamente):

(i) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada respectiva Série, acrescido da Remuneração aplicável, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior das Debêntures de cada respectiva Série, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; ou

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada respectiva Série, e da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento de cada respectiva Série utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures da respectiva Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data

de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right)$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures de cada respectiva Série;

"C" conforme definido na Cláusula 6.15.1 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures de cada respectiva Série, sendo "n" um número inteiro;

VNE<sub>k</sub> = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada respectiva Série;

FVP<sub>k</sub> = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP_k = (1 + TESOUROIPCA)^{\frac{nk}{252}}$$

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures, 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;

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

*Duration* = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Debêntures e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada respectiva Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{VNE_k \times C}{(1+i)^{\frac{nk}{252}}} \times n_k}{VP} \times \frac{1}{252}$$

VNE<sub>k</sub> = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* para cada respectiva Série, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada ao disposto nas Cláusulas 6.15.1., 6.15.2. e 6.15.3.

**6.20.2.** Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures.

**6.20.3.** As Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total deverão ser canceladas.

## **6.21. Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo**

**6.21.1.** A Emissora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins desta Escritura, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos" (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118; (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Emissora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.

**6.21.2.** Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Emissora desde já se obriga a **(i)** arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e **(ii.a)** arcar e com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Emissora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou **(ii.b)** realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

**6.21.3.** Na hipótese da Cláusula 6.21.2 (ii.b) acima, a Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os

referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado"); e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

**6.21.4.** O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor de Resgate Antecipado correspondente a cada uma das Séries ("Preço de Resgate Antecipado"), observado que não haverá a incidência prêmio de resgate, conforme previsto na Cláusula 6.22.3 acima.

**6.21.5.** Não será admitido Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos parcial das Debêntures.

**6.21.6.** A data para realização de qualquer Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

**6.21.7.** As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Emissora.

**6.22.** Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, pela Emissora, a Debenturista deverá realizar obrigatoriamente o resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

### **6.23. Condições de Pagamento.**

**6.23.1. Local e Horário de Pagamento.** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência em relação às datas de pagamento dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, conta corrente nº 17347-5, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco (341), de titularidade da Debenturista ("Conta do Patrimônio Separado").

**6.23.2. Prorrogação dos Prazos.** Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures devida pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

**6.23.2.1.** Para todos os fins desta Escritura de Emissão, considera-se "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"): **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

**6.23.3. Não prorrogação.** O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, se

for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

**6.23.4. Encargos Moratórios.** Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização da Debênture da respectiva Série ou da Data de Pagamento de Remuneração da Debênture da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, 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 die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

## **6.24. Publicação**

**6.24.1.** Enquanto for requisito legal, todos os anúncios, avisos e demais atos e as decisões decorrentes desta Escritura de Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicados no jornal "O Estado de São Paulo", na forma de "Aviso aos Debenturistas", bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores, devendo a Emissora comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI na data da sua realização. Caso a Emissora altere seu veículo de divulgação (o qual, inclusive, poderá ser exclusivamente eletrônico) após a Data de Emissão, deverá enviar notificação à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI e divulgar nos veículos anteriormente utilizados Aviso aos Debenturistas, informando o novo veículo de publicação, exceto se, no momento em questão, a Emissora seja registrada na CVM e divulgue referida mudança em seu Formulário de Referência (conforme definido abaixo) ou documento semelhante ou qualquer que seja o seu veículo oficial de comunicação com o mercado, ocasião em que a notificação de que trata esta Cláusula será dispensada.

## **6.25. Garantias Reais**

**6.25.1.** A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Emissora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras

medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), será constituída as seguintes garantias reais ("Garantias Reais"):

(i) alienação fiduciária da fração ideal dos imóveis descritos no **Anexo I** desta Escritura de Emissão ("Imóveis Garantia"), de titularidade da SPE e pela JHSF Incorporações, e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nela já realizadas ou a serem realizadas, quer sejam vinculados por acessão física, industrial ou natural, bem como eventuais matrículas que venham a suceder as atuais matrículas dos imóveis, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de eventuais desmembramentos, desdobramentos, estremações, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais futuros ("Fração Ideal dos Imóveis" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente), outorgada pela SPE e pela JHSF Incorporações em benefício da Securitizadora, sob condição suspensiva, a ser constituída nos termos do instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora, a SPE, a JHSF Incorporações com interveniência e anuência da Emissora ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis"); e

(ii) alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da SPE, bem como **(a)** todas as ações: (1) derivadas de desdobramento, grupamento ou bonificação, inclusive mediante a permuta, venda ou qualquer outra forma de alienação das ações de emissão da SPE e quaisquer bens ou títulos nos quais as ações de emissão da SPE sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários); (2) oriundas da subscrição de novas ações representativas do capital social da SPE, bem como de bônus de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, relacionados à participação societária da Emissora e da Corbas na SPE; e (3) de emissão da SPE recebidas, conferidas e/ou adquiridas pela Emissora e/ou pela Corbas (direta ou indiretamente) por meio de consolidação, fusão, cisão, incorporação, permuta, substituição, divisão, reorganização societária ou de qualquer outra forma (observadas as restrições previstas no Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo) e nesta Escritura de Emissão, conforme aplicável), sejam tais ações ou direitos atualmente ou futuramente detidas pela Emissora e/ou pela Corbas (em conjunto, as "Ações"), e **(b)** todos os dividendos (em dinheiro, espécie ou mediante distribuição de novas ações), lucros, frutos, rendimentos, pagamentos, créditos, remuneração, bonificações, direitos econômicos, juros sobre capital próprio, distribuições, reembolso de capital, bônus e demais valores efetivamente creditados, pagos, entregues, recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos à Emissora e/ou à Corbas em razão da titularidade das Ações, sem limitar, todas as preferências e vantagens que forem atribuídas expressamente às Ações, a qualquer título, inclusive lucros, proventos decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre o capital próprio, valores devidos por conta de redução de capital, amortização, resgate, reembolso ou outra operação e todos os demais proventos ou valores que de qualquer outra forma tenham sido e/ou que venham a ser declarados e ainda não tenham sido distribuídos, inclusive mediante a permuta, venda ou qualquer outra

forma de disposição ou alienação das Ações, e quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as Ações sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários) ("Ações Alienadas Fiduciariamente") outorgada pela Emissora e pela Corbas, sob condição suspensiva ("Alienação Fiduciária de Ações" e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Garantias Reais"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*" a ser celebrado, entre a Emissora e a Corbas, na qualidade de alienantes, a Securitizadora, na qualidade de credor fiduciário, e a SPE, na qualidade de interveniente anuente ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações" e, em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Contratos de Garantia").

**6.25.2.** A Emissora compromete-se a, observada a Condição Suspensiva, nos termos e prazos previstos nos Contratos de Garantia e às suas expensas, observar os procedimentos para registro dos Contratos de Garantia perante o cartório de registro de imóveis e/ou o cartório de registro de títulos e documentos competentes, conforme o caso, bem como realizar a anotação da Alienação Fiduciária de Ações no "Livro de Registro de Ações Nominativas" da SPE ("Livro de Registro de Ações da SPE"), cuja alteração deverá ser arquivada e registrada na JUCESP.

**6.25.3.** As Garantias Reais asseguram o cumprimento das Obrigações Garantidas decorrentes da totalidade das Debêntures, devendo todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício obtido com a excussão das Garantias Reais ser compartilhado entre as Séries, dividido de forma proporcional ao valor do saldo devedor de cada uma das Séries.

**6.25.4.** A Debenturista poderá executar as Garantias Reais tantas vezes quantas forem necessárias para fins de quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, ficando acordado que qualquer execução parcial das Garantias Reais não afetará os termos e condições aqui previstos. Os demais termos e condições da Garantias Reais encontram-se previstos nos Contratos de Garantia.

**6.25.5.** Observada a Condição Suspensiva, as Garantias Reais deverão ser concedidas de forma irrevogável e irretroatável pela SPE e pela Emissora, conforme o caso, e deverão ser válidas até a liquidação total das Obrigações Garantidas, salvo se disposto de forma diversa na presente Escritura de Emissão.

**6.25.6. Alienação Fiduciária – Recomposição da Razão de Garantia.** A Emissora poderá, em caso de descumprimento da Razão de Garantia (conforme definido abaixo), em uma determinada Data de Verificação (conforme definido abaixo), direta ou indiretamente por meio de qualquer Controlada (conforme definido abaixo), constituir, ou fazer com que seja constituída, alienação fiduciária sobre matrículas de imóveis adjacentes aos Imóveis Garantia, desde que **(i)** integrem a área na qual se localiza o complexo São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional ("Aeroporto"), e tenham destinação econômica conexa com a atividade de exploração de serviços de aviação executiva; e **(ii)** estejam livres e desembaraçadas de qualquer Ônus (conforme definido abaixo) e restrição, exclusivamente como forma de recompor a Razão de Garantia conforme definido abaixo) estabelecida ("Recomposição da Razão de Garantia"), observado o disposto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

**6.25.7. Disposição dos Imóveis.** Conforme previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, fica desde já certo e ajustado que, independentemente de qualquer aprovação da Debenturista ou dos Titulares dos CRI, a SPE poderá transferir a sua titularidade da Fração Ideal dos Imóveis (a.1) à Emissora; ou (a.2) a outra sociedade que seja controlada da Emissora ("Nova SPE"), desde que os ônus decorrentes da Alienação Fiduciária de Imóveis sejam integralmente mantidos, e tal operação seja realizada exclusivamente em razão de reorganização societária de sociedades sob controle direto ou indireto da Emissora, da qual decorra a necessidade de a SPE efetuar a transferência da Fração Ideal dos Imóveis para a Emissora ou para a Nova SPE, observado que, na hipótese do item "(a.2)" acima, deverão ser respeitadas, ainda, as seguintes condições ("Condições de Disposição"): (i) a Nova SPE não poderá possuir endividamento; (ii) deverá ser constituída alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da respectiva Nova SPE, em termos substancialmente idênticos aos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) a Nova SPE deverá assumir integralmente as obrigações e responsabilidades previstas no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

## **6.26. Aquisição Facultativa.**

**6.26.1.** A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação aplicável, adquirir Debêntures por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário Atualizado, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora, ou por valor superior ao Valor Nominal Unitário Atualizado, desde que observadas a regulamentação aplicável.

**6.26.2.** As Debêntures adquiridas pela Emissora nos termos da Cláusula 6.26.1 acima serão obrigatoriamente canceladas.

## **6.27. Fundo de Amortização.**

**6.27.1.** Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

## **CLÁUSULA VII VENCIMENTO ANTECIPADO**

**7.1.** Sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.1.2.2 e 7.3 abaixo, todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de todas as Séries, acrescido da respectiva Remuneração, dos Encargos Moratórios, multas e demais encargos devidos, se houver, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, em caso de ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 abaixo e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

**7.1.1. Vencimento Antecipado Automático.** Constitui evento de vencimento que

acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"), aplicando-se o disposto na Cláusula 7.1.2.2 abaixo:

**(i)** o inadimplemento, pela Emissora e/ou pela SPE, de qualquer obrigação pecuniária devida à Debenturista na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;

**(ii)** ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Emissora e/ou da SPE; **(b)** pedido de autofalência da Emissora e/ou da SPE; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e/ou da SPE, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Emissora e/ou pela SPE, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei nº 11.101"), no âmbito de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de tutela cautelar, medidas preparatórias ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, tomada de qualquer medida ou início, de qualquer processo similar em outra jurisdição, ou ocorrência de qualquer evento similar aos descritos neste item (e); ou **(f)** ingresso em juízo pela Emissora e/ou pela SPE, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

**(iii)** transformação da forma societária da Emissora de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

**(iv)** vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras ("Dívida Financeira") da Emissora e/ou da SPE (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Emissora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação às SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

**(v)** cisão, fusão, incorporação da Emissora e/ou da SPE (no qual referidas sociedades são as incorporadas) ou incorporação de ações da Emissora e/ou da SPE, sem a prévia e expressa autorização da Debenturista, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se: (a) em caso de fusão ou incorporação envolvendo exclusivamente a SPE, a Emissora e/ou as Controladas da Emissora, desde que a sociedade resultante seja a Emissora; e/ou (b) em caso de cisão, fusão e incorporação envolvendo exclusivamente a SPE e/ou Controladas da Emissora, desde que o controle

final, direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação, permanença da Emissora;

**(vi)** caso a Emissora e/ou a SPE ceda, transfira ou grave, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia, salvo **(a)** mediante autorização prévia, expressa e por escrito da Debenturista; ou **(b)** conforme expressamente autorizado nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia;

**(vii)** se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade total desta Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia;

**(viii)** caso a Emissora e/ou a SPE realizem alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Emissora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário"), sendo certo que a Emissora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;

**(ix)** questionamento judicial, pela Emissora, pela SPE e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou coligadas, sobre a validade, nulidade e exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e

**(x)** caso a Emissora, a SPE ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexecutável, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante autoridade competente), as Debêntures, esta Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias Reais.

**7.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático.** Constituem eventos de vencimento não automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado") que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.4 abaixo:

**(i)** Inadimplemento ou mora de qualquer dívida financeira ou qualquer obrigação pecuniária de qualquer Dívida Financeira da Emissora, da SPE e/ou de quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Emissora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação à SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais, ou o equivalente em outras moedas, ambos conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico no respectivo acordo ou contrato;

**(ii)** arresto, sequestro ou penhora das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

**(iii)** em caso de cancelamento do registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM;

**(iv)** mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Emissora, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores diretos ou indiretos: **(a)** passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do seu capital votante; ou **(b)** deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário indireto efetivo da Emissora, exceto se previamente autorizada pela Debenturista, conforme autorizado pelos Titulares dos CRI;

**(v)** redução do capital social da Emissora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se para absorção de prejuízos;

**(vi)** realização de mútuos ou empréstimos pela Emissora, na qualidade de mutuante ou mutuária, com qualquer sociedade do Grupo Econômico, exceto por **(a)** operações na qual a Emissora figure como devedora e desde que sejam contratadas em condições equitativas de mercado (*arm's length*) ou em termos e condições mais benéficos à Emissora do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma pessoa ou entidade que não seja do Grupo Econômico; **(b)** operações na qual a Emissora figure como credora e desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex ou para o repasse de recursos obtidos pela Emissora por meio de qualquer emissão de valores mobiliários; ou **(c)** contratos de mútuo existentes nesta data ou que sejam subordinados às Debêntures, ou seja, cujos pagamentos, inclusive intermediários, tanto de principal quanto de juros, encargos e outros pagamentos similares ocorram após a Data de Vencimento; sendo certo que fica permitido a realização da amortização de tais mútuos pela Emissora mediante conversões de mútuo em capital (vedada participação recíproca);

**(vii)** caso seja constituído pela Emissora e/ou pela SPE ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer Ônus sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Contratos de Garantia;

**(viii)** caso a Emissora utilize os Imóveis Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de tais Imóveis Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

**(ix)** constituição e/ou prestação pela Emissora de quaisquer garantias fidejussórias, Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a

propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, conforme aplicável, da Emissora, em benefício de qualquer sociedade ou pessoa que seja sua Controlada ou coligada (direta ou indireta), controladora (ou do grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"), exceto pela prestação de garantia pessoal (fiança e/ou aval) ou reais pela Emissora em benefício de suas Controladas, diretas ou indiretas;

**(x)** se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade parcial desta Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Debenturista e/ou pelos Titulares dos CRI;

**(xi)** se houver o descumprimento pela Emissora e/ou pela SPE no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da ciência pela Emissora e/ou pela SPE, exceto nos casos em que tenha sido estabelecido prazo de cura específico;

**(xii)** se a Emissora e/ou a SPE tiverem prestado qualquer informação ou declaração falsa, inconsistente, insuficiente, imprecisa ou desatualizada (na data em que prestada) nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia de que seja parte, não sanada (se possível o saneamento) em 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de referida inconsistência, insuficiência, imprecisão ou inatualidade (na data em que prestada);

**(xiii)** existência de decisão judicial ou arbitral, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou que não esteja sendo discutido pela Emissora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, esteja com aplicabilidade comprovadamente suspensa;

**(xiv)** caso em qualquer Data de Verificação (conforme definido abaixo), o saldo devedor das Debêntures seja superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor da Fração Ideal dos Imóveis (conforme definido abaixo) ("Razão de Garantia"), sem que se realize a Recomposição de Garantia (conforme definido no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis), nos termos da Cláusula Terceira do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis;

**(xv)** se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 45 (quarenta e cinco) dias; **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, em até 30 (trinta) dias, provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas licenças; e que em quaisquer dos casos acima, não causem um Efeito Adverso Relevante;

**(xvi)** protesto legítimo de títulos contra a Emissora e/ou a SPE, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, (a) em relação a Emissora a R\$50.000.000,00

(cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais, ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que **(b)** foi cancelado ou sustado ou **(c)** a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;

**(xvii)** existência de sentença condenatória transitada em julgado contra a Emissora e/ou a SPE, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior (a) em relação a Emissora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

**(xviii)** distribuição de dividendos pela Emissora caso tenha ocorrido qualquer hipótese dos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou caso a Emissora esteja inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão;

**(xix)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades da Emissora e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;

**(xx)** caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos;

**(xxi)** não pagamento, pela Emissora ou pela SPE, de sentenças judiciais transitadas em julgado ou decisões arbitrais definitivas cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a (a) em relação a Emissora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, no prazo fixado na própria decisão ou, caso não haja prazo previsto na decisão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da publicação da referida sentença e/ou decisão, ou da data estabelecida na referida sentença e/ou decisão para realização do pagamento;

**(xxii)** arresto, sequestro ou penhora de bens ou ativos da Emissora ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda de bens e/ou ativos da Emissora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado de boa fé e obtido efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;

**(xxiii)** descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência desta Emissão, de

índice financeiro equivalente à razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da Emissora inferior a 60% (sessenta por cento), a qual será apurada trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Emissora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Emissora, calculado pela Emissora e verificado pela Debenturista em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto na Cláusula 9.1, inciso (i), alíneas (a) e (b) abaixo, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas, conforme o caso, da Emissora referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 para a primeira verificação e, para as demais verificações, o seu respectivo trimestre (“Índice Financeiro”), devendo a Debenturista encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;

**(xxiv)** caso ocorra transferência da Fração Ideal dos Imóveis para uma Nova SPE sem que tenham sido atendidas as Condições de Disposição;

**(xxv)** desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastro que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

**(xxvi)** venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Emissora que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Emissora;

**(xxvii)** caso ocorra a desapropriação, confisco, embargo ou constituição de Ônus sobre a fração ideal remanescente dos Imóveis Garantia para terceiros, sem a expressa anuência prévia da Debenturista, exceto com relação ao Ônus de que trata o item “(xxvi)” abaixo; e

**(xxviii)** caso ocorra a disposição, cessão, transferência ou alienação, inclusive via integralização, da fração ideal remanescente dos Imóveis Garantia para terceiros, sem a expressa anuência prévia da Debenturista, exceto para a Devedora, pela SPE e pela JHSF Incorporações, desde que a fração ideal transferida seja onerada no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis em benefício da Debenturista, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária.

**7.1.2.1.** Para fins desta Escritura de Emissão:

**(i)** “Autoridade Governamental” significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;

**(ii)** “Controlada” significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Emissora;

**(iii)** “Dívida Líquida” significa a soma algébrica dos empréstimos,

financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do saldo dos derivativos, acrescidos do arrendamento mercantil / leasing financeiro (excluídos os arrendamentos tratados pelo IFRS16), somados ao saldo dos títulos descontados com regresso e/ou cessão de carteira com coobrigação, caso aplicável e somado aos avais e fianças prestados para terceiros em obrigações financeiras não consolidadas das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas da Emissora, menos (a) as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, (b) contas a receber performados de unidades imobiliárias, com vencimento em até 12 (doze) meses (circulante) e (c) dívida mandatoriamente conversível.

**(iv)** "Ônus" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato; e

**(v)** "Patrimônio Líquido" significa a linha correspondente em seu balanço patrimonial, excluído da participação dos acionistas minoritários.

**(vi)** "SPE" significa a(s) SPE(s) outorgantes atuais, e qualquer outra sociedade que venha a substituir e/ou complementá-las no âmbito do Instrumento de Alienação Fiduciária, nos termos desta Escritura e/ou do Instrumento de Alienação Fiduciária.

**(vii)** "Data de Verificação" significa cada data de verificação da Razão de Garantia, pela Debenturista, a qual deverá ser realizada a cada 12 (doze) meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Debenturista, do Relatório de Controle da Razão de Garantia.

**(viii)** "Relatório de Controle da Razão de Garantia" significa o relatório fornecido pela Emissora à Securitizadora até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados, referentes ao encerramento do exercício social da Emissora), no qual constarão as informações necessárias para o cálculo da Razão de Garantia, incluindo o laudo de que trata o item "(ix)" abaixo, substancialmente na forma do **Anexo VIII** a esta Escritura de Emissão;

**(ix)** "Valor da Fração Ideal dos Imóveis" significa o valor operacional do Aeroporto, multiplicado pela Fração Ideal dos Imóveis, conforme cálculo previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, indicado no laudo de avaliação realizado por qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; **(b)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; **(c)** Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; **(d)** Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; **(e)** Forvis Mazars Assessoria, Consultoria e

Planejamento Empresarial LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.356.119/0001-34 (todas, em conjunto, "Avaliadoras"), conforme informado pela Emissora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, anualmente no Relatório de Controle da Razão de Garantia.

**7.1.2.2.** Ademais, caso a Emissora não entregue o Relatório de Controle da Razão de Garantia dentro dos prazos e conforme requisitos previstos nesta Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 7.1.2 (xv), a Debenturista poderá, mas não está obrigada a, prosseguir com a contratação das Avaliadoras para a atualização do Valor da Fração Ideal dos Imóveis e elaboração do Relatório de Controle da Razão de Garantia, com a utilização dos recursos do Fundo de Despesas e posterior reembolso por parte da Emissora.

**7.2.** A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 acima deverá ser prontamente comunicada pela Emissora à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da sua ocorrência, sendo certo que o referido prazo não implicará em extensão ou modificação dos prazos de cura previstos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 acima.

**7.2.1.** O descumprimento do dever de informar, pela Emissora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate dos CRI.

**7.3.** Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos previstos na Cláusula 7.1.1 acima (observado o prazo de cura aplicável, se for o caso), as obrigações decorrentes das Debêntures se tornarão imediata e automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Titulares de CRI.

**7.4.** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 7.1.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Debenturista, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e o conseqüente resgate dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização.

**7.4.1.** Na Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 7.4 acima, os titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (ii) maioria dos CRI em Circulação presentes em assembleia geral de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Debenturista para que esta declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretroatável e será vinculante à Debenturista. Adicionalmente, a Assembleia Especial de

Titulares de CRI, que deliberará a decisão da Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos das Cláusulas 11.2.4. a 11.2.7. do Termo de Securitização.

**7.5.** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, conforme aplicável, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o respectivo evento; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Debenturista o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia, nos termos previstos no Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA VIII DELIBERAÇÃO DA DEBENTURISTA**

**8.1.** Em relação a qualquer assunto desta Escritura de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista irá deliberar conforme orientação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de assembleia geral de debenturistas para tanto.

## **CLÁUSULA IX OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA**

**9.1.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emissora se obriga ainda a:

**(i)** Disponibilizar à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI, e/ou em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme aplicável:

**(a)** em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua divulgação ou da data limite para divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; **(2)** quando solicitado pela Debenturista, a declaração de representante legal da Emissora atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão; e **(3)** quando solicitado pela Debenturista, o relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais índices, observado que a data limite para divulgação das demonstrações financeiras anuais será de até 120 (cento e vinte)

dias corridos contados da data do término de cada exercício social;

**(b)** em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua divulgação ou da data limite para divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e **(2)** quando solicitado pela Debenturista, cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários, observado que a data limite para divulgação das informações trimestrais será de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da data do término de cada trimestre;

**(c)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e exclusivamente para o fim de proteção dos interesses dos Debenturistas sob esta Emissão, permitindo que a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis (neste caso, a disponibilização à Debenturista não ocorreria por meio de sua página na rede mundial de computadores);

**(d)** no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da solicitação, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI (neste caso, a disponibilização à Debenturista não ocorreria por meio de sua página na rede mundial de computadores);

**(e)** informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 2 (dois) Dias Úteis contado da sua ocorrência;

**(f)** no prazo de até 1 (um) Dia Útil após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa resultar, em seu melhor julgamento, em qualquer efeito adverso relevante, **(1)** na situação econômica, financeira, operacional ou de outra natureza da Emissora nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; **(2)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia; e/ou **(3)** nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais documentos que compõem a Emissão ("Efeito Adverso Relevante") (neste caso, a disponibilização à Debenturista não ocorreria por meio de sua página na rede mundial de computadores); e

**(g)** anualmente, até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados referentes ao encerramento do exercício social da Emissora), o Relatório de Controle da Razão de Garantia; e

**(h)** nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia

das informações periódicas e eventuais previstas na Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80").

- (ii)** proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, e regulamentação da CVM, promovendo a publicação das demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor à época;
- (iii)** manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (iv)** manter contratada qualquer uma das seguintes empresas de auditoria independente, a ser contratada pela Emissora, a critério da Emissora, para realizar a auditoria das demonstrações financeiras da Emissora: PriceWaterhouse Coopers Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes S.S., Deloitte Brasil Auditores Independentes Ltda. ou Ernst&Young Auditores Independentes S.S. ("Auditores Independentes"), sendo certo que as demonstrações financeiras da Emissora não deverão conter qualquer tipo de ressalva dos Auditores Independentes;
- (v)** cumprir todas as determinações da CVM, enviando os documentos exigidos por todas as leis e regulamentos aplicáveis e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pelas autoridades competentes;
- (vi)** não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor à época;
- (vii)** manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes;
- (viii)** manter atualizado o registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 80;
- (ix)** manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Emissão;
- (x)** pagar nos seus respectivos vencimentos, de acordo com os termos estabelecidos pela legislação em vigor, todas as suas respectivas obrigações e responsabilidades (inclusive todas as obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e previdenciária), exceto por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa e cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (xi)** comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que formalmente solicitado, nos termos desta Escritura de Emissão;
- (xii)** cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas **(a)** discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(b)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso

Relevante;

**(xiii)** cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (“Legislação Socioambiental”), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;

**(xiv)** cumprir, e fazer com que suas Controladas cumpram, a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;

**(xv)** cumprir e fazer com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto “Leis Anticorrupção”), para tanto **(a)** mantendo políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dando conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; **(c)** se abstendo de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** comunicando imediatamente a Debenturista, caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas; comprometem-se, ainda, a envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto;

**(xvi)** fornecer, em até 5 (dez) Dias Úteis da referida solicitação, eventuais informações e comprovações referentes aos laudos do Valor da Fração Ideal dos Imóveis que tenham sido: **(a)** requeridas por autoridades competentes; ou **(b)** solicitadas pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, neste caso, se comprovadamente necessárias e razoáveis; e

**(xvii)** cumprir todos os requisitos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, incluindo: **(a)** ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

**9.2.** Compromisso da Emissora de manter a Debenturista indene de responsabilidade. A partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, a Emissora se obriga a indenizar e manter a Debenturista indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta (excluídos lucros cessantes e danos indiretos) sofridos pela Debenturista originados de ou relacionados a: **(i)** falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pela Emissora nos Documentos da Operação, inclusive em decorrência da utilização dos recursos oriundos da oferta; **(ii)** demandas, ações ou processos promovidos pela Emissora ou partes relacionadas da Emissora para discutir a existência, validade ou exequibilidade das Debêntures, desde que o objeto das demandas, ações ou processos não sejam decorrentes da ação ou omissão de qualquer tipo atribuível por culpa ou dolo da Debenturista; e/ou **(iii)** demandas ou reclamações judiciais ou administrativas promovidas pela Emissora que envolvam o prazo e forma de subscrição e integralização das Debêntures nos termos das Cláusula 6.8.1 acima. A Emissora se obriga, às suas expensas, a arcar com todas as despesas necessárias para defesa da Securitizadora e do Patrimônio Separado nas hipóteses previstas nesta Cláusula 9.2, incluindo contratação de advogado, honorários advocatícios, custas processuais, honorários de sucumbência, eventuais condenações judiciais e/ou extrajudiciais, e outras despesas relativas.

**9.2.1.** Sem prejuízo da obrigação assumida acima, a Emissora se obriga a fornecer tempestivamente os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Debenturista contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos relacionadas a esta Escritura de Emissão ou aos Créditos Imobiliários.

## **CLÁUSULA X DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

**10.1.** A Emissora declara à Debenturista que, nesta data:

**(i)** é sociedade anônima validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

**(ii)** está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações nela previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;

**(iii)** a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão não infringem ou contrariam **(a)** quaisquer contratos ou documentos nos quais a Emissora sejam parte ou pelos quais quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; **(2)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou **(3)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

**(iv)** os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão 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;

**(v)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição da Escritura de Emissão na JUCESP;

**(vi)** as informações constantes do seu formulário de referência, nos termos da Resolução CVM 80 ("Formulário de Referência") e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na rede mundial de computadores são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e não induzem o investidor a erro;

**(vii)** os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

**(viii)** está em dia com o pagamento, de acordo com os termos estabelecidos pela legislação em vigor, de todas as suas respectivas obrigações e responsabilidades (inclusive todas as obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e previdenciária), exceto por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa e cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

**(ix)** cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas **(a)** discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, estejam com sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(b)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

**(x)** cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, a Legislação Socioambiental aplicável às suas atividades, bem como adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas **(a)** discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, estejam com sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; e **(b)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante; declaram, ainda, envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados observem o aqui disposto;

**(xi)** cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;

**(xii)** cumpre e faz com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções,

agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, para tanto **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e **(c)** se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

**(xiii)** não há, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, e que seja de seu conhecimento, outros processos administrativos e judiciais em que a Emissora seja parte além daqueles apresentados em relatório interno de acompanhamento processual e/ou divulgado nas demonstrações financeiras da Emissora devidamente auditadas e apresentados aos assessores legais da Emissão;

**(xiv)** não há e não está em curso, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, e que seja de seu conhecimento, nenhum Evento de Vencimento Antecipado;

**(xv)** a Emissora está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118; e

**(xvi)** os gastos, custos e despesas, descritos no **Anexo IX**, a serem incorridos em relação aos Imóveis Lastro com recursos obtidos por meio da Emissão não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora.

## **CLÁUSULA XI COMUNICAÇÕES**

**11.1.** As comunicações a serem realizadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser efetuadas por escrito e enviadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora e SPE:

**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A. / JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA  
AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**

Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3  
CEP 05676-120, São Paulo – SP

At: Breno Perez Vicente / João Alves Meira Neto

E-mail: BrenoVicente@jhsf.com.br / JoaoMeira@jhsf.com.br

(ii) Para a Debenturista:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo - SP

At.: Flávia Palácios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: creditservices@opeacapital.com / securitizadora@opeacapital.com

**11.1.1.**As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima: **(i)** por meio físico, sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; ou **(ii)** por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

**11.1.2.**A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto nesta Escritura de Emissão.

**11.1.3.**As partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de dados pessoais constantes desta Escritura de Emissão para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento das referidas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive eventuais dados pessoais daqui constantes, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

## **CLÁUSULA XII PAGAMENTO DE TRIBUTOS**

**12.1.** Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, conforme o caso, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade

de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

### **CLÁUSULA XIII DAS DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS**

**13.1.** Correrão por conta da Emissora, através do Patrimônio Separado (conforme disposto no Termo de Securitização), todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do escriturador, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização.

**13.1.1.** Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Emissora e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"):

**(i)** **(a)** os valores referentes às Despesas iniciais listadas no **Anexo IX** serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, por conta e ordem da Emissora ("Despesas Iniciais"), e **(b)** as demais Despesas recorrentes serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 13.1.5 abaixo ("Despesas Recorrentes"):

**(ii)** remuneração do Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) composta por uma parcela única no valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais) mais parcelas mensais do mesmo valor e por ativo (de CRI e Debênture), 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;

**(iii)** os valores indicados nos itens (i) e (ii) 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;

**(iv)** remuneração do Contador do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) no valor de R\$120,00 (cento e vinte reais) 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;

**(v)** 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 mensais no valor de R\$3.200,00 (três mil e duzentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), a ser pago à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora o valor de R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo **(1)** esforços de cobrança e execução de garantias, **(2)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais, **(3)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; **(4)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(5)** verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e **(6)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data;

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários.

**(vi)** remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

**(a)** pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, 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 calor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de alteração no sistema da B3;

**(1)** pela custódia da Escritura de Emissão de CCI/Debênture: parcelas anuais, no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;

**(2)** em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";

**(b)** os valores indicados nas alíneas (1) e (2) 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 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, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

**(c)** as parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, inscrita no CNPJ nº 02.150.453/0002-00.

**(d)** em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*; e

**(e)** a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento as respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de

certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

**(vii)** remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do Termo de Securitização, nos seguintes termos:

**(a)** pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, 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 Termo de Securitização;

**(b)** pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas (i) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Adicionalmente, a cada aditamento ao presente Termo de Securitização para fins de inclusão de novos Créditos Imobiliários lastros e, conseqüentemente emissão de CRI adicionais, será devida uma nova parcela (ii) única de implantação da nova tranche no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por cada tranche de Créditos Imobiliários caracterizado pela sua destinação, a ser paga até o 5º dia útil contado de cada aditamento; (iii) caso o novo Crédito Imobiliário adicional conte com a realização de controles adicionais, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; e (iv) parcelas semestrais adicionais pela verificação da destinação imobiliária futura de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação de destinação, sendo a primeira parcela devida na data prevista para primeira verificação, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "(iv)" deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.;

**(c)** a primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;

**(d)** a remuneração 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;*

**(e)** em caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 10 (dez) dias corridos após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Emissora, do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(1)** análise de edital; **(2)** participação em *calls* ou reuniões; **(3)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(4)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(5)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

**(f)** caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Emissora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;

**(g)** os valores indicados na alínea (a), (b) e (e) 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, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

**(h)** O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário dos CRI 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 de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Emissora, os Titulares de CRI deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI, na proporção de seus créditos. As despesas a serem antecipadas deverão ser sempre comunicadas aos Titulares de CRI, a Securitizadora e a Emissora e, sempre que possível, aprovadas pelos

Titulares de CRI ou pela Emissora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Emissora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário dos CRI, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias nas ações ou ainda, decorrente de ações arbitrais, propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, enquanto representante dos Titulares de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (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 dos CRI por 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 CVM 17. O Agente Fiduciário dos CRI poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado 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)** no caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

**(k)** a remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário e caso aplicável; e

**(l)** O Agente Fiduciário dos CRI 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 de CRI, conforme o caso.

**13.1.2.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 13.1.5 e seguintes abaixo, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Emissora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 13.1.3 abaixo ou solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os Encargos Moratórios, que eventualmente não tenham sido saldados na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

**13.1.3.** No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emissora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

**13.1.4.** Em nenhuma hipótese, a Debenturista incorrerá no pagamento das despesas da Operação de Securitização com recursos próprios.

**13.1.5. Fundo de Despesas.** A Debenturista descontará do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de

Despesas”). O Fundo de Despesas será constituído com valor correspondente de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$ 75.000,00(setenta e cinco mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

**13.1.5.1.** Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Debenturista deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição. Nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora deverá, em até 2 (dois) 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 Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

**13.1.5.2.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

**13.1.5.3.** 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.

**13.1.5.4.** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, 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 Emissora 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 acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no

Termo de Securitização.

**13.1.5.5.** Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

**13.1.5.6.** Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

**13.1.5.7.** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Debenturista, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

(i) Aplicações Financeiras Permitidas": significa os investimentos em (a) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (b) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou (c) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

**13.1.5.8.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.1.5 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista, exclusivamente, com os demais recursos disponíveis e integrantes do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Emissora na forma da Cláusula 13.1.2 acima. Caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 13.1.3 acima ou solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 13.1.3 acima, que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emissora no

âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA XIV DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**14.1.** Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

**14.2.** Esta Escritura de Emissão constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

**14.3.** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**14.4.** Caso qualquer das disposições ora aprovadas 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 substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

**14.5.** As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

**14.6.** As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

**14.7.** Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

**14.8.** As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade das Debêntures, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração 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; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Oferta, conforme descritos no Termo de Securitização; e **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures e dos CRI e que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

**14.9.** As partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

**14.9.1.** Esta Escritura de Emissão 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 indicado abaixo.

## **CLÁUSULA XV LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE**

**15.1.** A presente Escritura de Emissão reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

**15.2.** Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 15 de outubro de 2024.

*(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(assinaturas seguem nas páginas seguintes)*

(Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real, em até Três Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A." celebrado 15 de outubro de 2024)

**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**  
*Emissora*

<p>DocuSigned by: Daniel Pinheiro Vilela Assinado por: BRUNO PEREIRA VICENTE 3110557906 CPF: 2011057906 Hora de assinatura: 16/10/2024 16:25:00 O: JHSF Participações S.A. C: BR Empresa: AC SECURITIZADORA S.A.</p>	<p>DocuSigned by: João Alvim de Sá Assinado por: JOÃO ALVIM DE SA 4703031683 CPF: 4703031683 Hora de assinatura: 16/10/2024 15:51:00 O: JHSF Participações S.A. C: BR Empresa: AC SECURITIZADORA S.A.</p>
--	---

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
*Debenturista*

<p>DocuSigned by: Inaci Kiani Cade Assinado por: INACI KIANI CADE 0167708624 CPF: 0167708624 Hora de assinatura: 16/10/2024 20:19:00 O: OPEA SECURITIZADORA S.A. C: BR Empresa: AC SECURITIZADORA S.A.</p>	<p>DocuSigned by: Thiago Siqueira Leite Assinado por: THIAGO SIQUEIRA LEITE 4703031683 CPF: 4703031683 Hora de assinatura: 16/10/2024 20:05:00 O: OPEA SECURITIZADORA S.A. C: BR Empresa: AC SECURITIZADORA S.A.</p>
--	--

**JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**  
*Interveniente Anuente*

<p>DocuSigned by: Alex Sandro de Jesus Gouveia Assinado por: ALEX SANDRO DE JESUS GOUEIA 9992209881 CPF: 9992209881 Hora de assinatura: 16/10/2024 18:53:00 O: JHSF Participações S.A. C: BR Empresa: AC SECURITIZADORA S.A.</p>	<p>DocuSigned by: Paulo Ferreira Cordeiro Assinado por: PAULO FERREIRA CORDEIRO 3000188623 CPF: 3000188623 Hora de assinatura: 16/10/2024 19:22:00 O: JHSF Participações S.A. C: BR Empresa: AC SECURITIZADORA S.A.</p>
--	---

## ANEXO I DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel Lastro	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
<b>Shops Faria Lima</b>	JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.603, São Paulo-SP	197541, 170102, 68843 e 41653	4º CRI de SP	Sim	Não	Não
<b>Sufside (Boa Vista Village)</b>	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA.   CNPJ 36.526.567/000 1-43	Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP	66.393	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz	Não	Não	Sim
<b>Grand Lodge (Boa Vista Village)</b>	CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.   CNPJ 12.989.780/000 1-23	Rua 9, n.º 2085, lotes 5, 6, 7, 8 e 9, do Loteamento "Boa Vista Village", no Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo - SP	66.594	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz	Não	Não	Sim
<b>Town Center (Boa Vista Village)</b>	CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.   CNPJ 12.989.780/000 1-23	Rua 4, lotes 15 a 19, do Loteamento "Boa Vista Village", no Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo – SP e Rua 5, lotes 10 a 14, do Loteamento "Boa Vista Village", no Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo – SP	68909 e 68927	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz	Não	Não	Não
<b>Usina SP</b>	<b>Concessionária (Não é proprietária):</b> USINA SÃO PAULO SPE S.A.   CNPJ 39.601.584/000 1-96	Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço A – Gazebo (Parte 1), Cidade Jardim, na Cidade e Estado de São Paulo, CEP 05672-015	Matrícula de propriedade de EMAE: 268.900 do 18º RGI de SP	18º RGI de SP	Não	Não	Não
<b>Fasano Club</b>	NOVA TH EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA.   CNPJ 10.317.019/000 1-10	Avenida Doutor Alberto Penteadó, 798, São Paulo-SP	227.267	18º CRI de SP	Não	Não	Não
<b>Catarina Aeroporto Executivo</b>	JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A   CNPJ	Rodovia Presidente Castelo Branco, km 59 +701,11 (sentido Capital) 18132-900, São	39167, 39168	Cartório de Registro de Imóveis de São Roque	Não	Sim	Não

	17.781.776/000 1-99	Roque – SP					
--	------------------------	------------	--	--	--	--	--

**ANEXO II**  
**PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA**  
**PARA CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO**

<b>Imóvel Lastro</b>	<b>Uso dos Recursos</b>	<b>Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)</b>	<b>Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro</b>
<b>Shops Faria Lima</b>	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	165.000.000,00	27,2%
<b>Sufside (Boa Vista Village)</b>		100.000.000,00	16,5%
<b>Grand Lodge (Boa Vista Village)</b>		160.000.000,00	26,3%
<b>Town Center (Boa Vista Village)</b>		40.000.000,00	6,6%
<b>Usina SP</b>		40.000.000,00	6,6%
<b>Fasano Club</b>		30.000.000,00	4,9%
<b>Catarina Aeroporto Executivo</b>		72.400.000,00	11,9%
<b>Total</b>		-	<b>607.400.000</b>

**ANEXO III**  
**CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DA EMISSÃO**

A Emissora estima que os recursos captados por meio Emissão serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma.

**O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ABAIXO NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.**

Anos	Semestres	Imóveis Lastro							Total
		Shops Faria Lima	Sufside (Boa Vista Village)	Grand Lodge (Boa Vista Village)	Town Center (Boa Vista Village)	Usina SP	Fasano Club	Catarina Aeroporto Executivo	
2024	2S/24	15.000.000		18.000.000	10.000.000	5.000.000	10.000.000	0	58.000.000
2025	1S/25	150.000.000	15.000.000	59.000.000	30.000.000	15.000.000	10.000.000	20.000.000	299.000.000
	2S/25		15.000.000	59.000.000		20.000.000	10.000.000	23.000.000	127.000.000
2026	1S/26		15.000.000	24.000.000				12.000.000	51.000.000
	2S/26		15.000.000					12.000.000	27.000.000
2027	1S/27		20.000.000					5.400.000	25.400.000
	2S/27		20.000.000						20.000.000
<b>Total (R\$)</b>		<b>165.000.000</b>	<b>100.000.000</b>	<b>160.000.000</b>	<b>40.000.000</b>	<b>40.000.000</b>	<b>30.000.000</b>	<b>72.400.000</b>	<b>607.400.000</b>

**ANEXO IV**  
**MODELO DE NOTIFICAÇÃO DE ALTERAÇÃO DO PERCENTUAL DOS RECURSOS DA EMISSÃO A SER DESTINADO A CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO OU SOLICITAÇÃO DE INCLUSÃO DE NOVOS IMÓVEIS**

[dia] de [mês] de [ano]

À

**OPEA SECURITIZADORA S.A**

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa

CEP 01455-000, São Paulo – SP

At. Sra. Flávia Palácios

C/C

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte,

Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin

CEP 04.578-910 – São Paulo, SP

At. Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

**Ref. Notificação para {Alteração de Percentual dos Recursos da Emissão a ser destinado aos Imóveis Lastro} {ou} {Inclusão de Novos Imóveis} – 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures da JHSF Participações S.A.**

Prezados Senhores,

No âmbito dos termos e condições acordados no "*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real, em até Três Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" datado de 15 de outubro de 2024, conforme alterada ("Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente) ficou estabelecido que os recursos líquidos obtidos pela JHSF Participações S.A. ("Emissora") por meio da Emissão seriam destinados pela Emissora, para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias dos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro").

A Emissora vem, por meio desta, notificar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, sobre {a alteração dos percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Imóvel Lastro} {ou} {a solicitação de inclusão de imóveis representados por novas matrículas, os quais são adjacentes aos Imóveis Lastro e estão inseridos no âmbito da expansão do Aeroporto}, conforme disposto na tabela abaixo:

Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel
---------------	---	---

	(R\$)	Lastro
[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]

Empreendimento	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Possui habite-se?
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

Portanto, [os percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Imóvel Lastro] passarão, a partir da presente data, a ser lidos nos termos da planilha acima, mediante a celebração de aditamentos aos documentos da Operação. [Neste sentido, solicitamos a convocação de assembleia especial para deliberação acerca da inclusão dos Imóveis Lastro]

Os termos em letras maiúsculas utilizados mas não definidos neste instrumento terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

Permanecemos à disposição.

**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**

*(inserir assinaturas)*

**ANEXO V**  
**MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO**

[dia] de [mês] de [ano]

À

**OPEA SECURITIZADORA S.A**

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa  
CEP 01455-000, São Paulo – SP  
At. Sra. Flávia Palácios

C/C

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte,  
Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin  
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP  
At. Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

**Ref. Relatório de Verificação da Destinação de Recursos – [15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures da JHSF Participações S.A.**

**JHS F PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato, representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), em cumprimento ao disposto na Cláusula Quarta do "*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real, em Três Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" datado de 15 de outubro de 2024, conforme alterada ("Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que:

- (i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presente data, para a finalidade prevista na Cláusula Quarta da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e
- (ii) neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

Nome do	Valor Total aplicado no	% do Lastro Utilizado no
---------	-------------------------	--------------------------

<b>Empreendimento</b>	<b>Empreendimento no semestre</b>	<b>semestre</b>
Total utilizado no semestre	R\$ [●]	[●]
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R\$ [●]	[●]
Total a ser comprovado	R\$ [●]	[●]

São Paulo, [●] de [●] de 20[●]

**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**

*(inserir assinaturas)*

## ANEXO VI MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

### Boletim de Subscrição de Debêntures

#### Nº 1

#### Emissora

**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Emissora");

#### Debenturista ou Subscritor

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de subscritor das Debêntures ("Debenturista").

#### Características da Emissão

Foram emitidas 600.000 (seiscentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em [3] ([três]) séries, da espécie quirografária, a ser convolada em da espécie com garantia real, para colocação privada, nos termos da Escritura (conforme definido abaixo), a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Debenturista ("Debêntures"), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), em 15 de outubro de 2024 ("Emissão"), perfazendo o valor total de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), sendo **(i)** R\$[●] ([●] reais) correspondentes às Debêntures Primeira Série; **(ii)** R\$[●] ([●] reais) correspondentes às Debêntures Segunda Série; e **(iii)** R\$[●] ([●] reais) correspondentes às Debêntures Terceira Série.

A Emissão foi realizada de acordo com o "*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real, em até Três Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" celebrado em 15 de outubro de 2024 entre a Emissora, a Debenturista e, na qualidade de interveniente anuente, a JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A. ("Escritura"). A Escritura foi celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 15 de outubro de 2024 ("RCA"), por meio da qual se aprovou, entre outros, a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no parágrafo primeiro do artigo

59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Após a subscrição e integralização da totalidade das Debêntures, a Debenturista será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") nos termos da Escritura.

A Emissão dessas Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da [1ª, 2ª e 3ª] séries da 341ª (trecentésima quadragésima primeira) Emissão da Debenturista ("CRI") aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro ("Operação de Securitização").

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 60 ("Oferta") e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, futuros titulares dos CRI.

A distribuição dos CRI será realizada por instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (Três) Séries, da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastrados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado em 15 de outubro de 2024 entre a Emissora, a Debenturista e os coordenadores da Oferta ("Contrato de Distribuição").

### **Condições Precedentes para Integralização**

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"): **(i)** integralização dos CRI; e **(ii)** não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado.

As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro.

Exceto se expressamente consignado neste Boletim de Subscrição das Debêntures, palavras e expressões em maiúscula, não definidas neste instrumento, terão seu significado previsto na Escritura.

### **Identificação do Subscritor**

Nome: <b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>			Tel.: (11) 4270-0130
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12			E-mail: creditservices@opeacapital.com
Bairro: Jardim Europa	CEP: 01455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
CPF/CNPJ: [•]			

### Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures Primeira Série subscritas: [•]	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00	Preço de integralização: Integralização a ser realizada na forma previstas na Escritura
Quantidade de Debêntures Segunda Série subscritas: [•]	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00	Preço de integralização: Integralização a ser realizada na forma previstas na Escritura
Quantidade de Debêntures Terceira Série subscritas: [•]	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais)	Preço de integralização: Integralização a ser realizada na forma previstas na Escritura

### Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição das Debêntures e da Escritura, firmado, em caráter irrevogável e irretroatável.

A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura, sob pena do Subscritor responder pelos prejuízos causados em razão de eventual mora e/ou inadimplemento de suas obrigações.

Fica eleito o Foro da Capital do Estado de São Paulo para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais

privilegiado que seja ou venha a ser.	
A Emissora, neste ato, declara, para todos os fins, <b>(i)</b> estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição das Debêntures; <b>(ii)</b> ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura e nos Documentos da Operação de que for parte; e <b>(iii)</b> ter conhecimento integral da Operação de Securitização.	O Subscritor, neste ato, declara, para todos os fins, <b>(i)</b> estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição das Debêntures; <b>(ii)</b> ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura e nos Documentos da Operação de que for parte; <b>(iii)</b> ter conhecimento integral da Operação de Securitização; e <b>(iv)</b> que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
São Paulo, [●] de [●] de 2024.	
<b>JHSF PARTICIPAÇÃO S.A.</b>	<b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>

**ANEXO VII**  
**TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES**

<b>Debêntures Primeira Série</b>						
<b>#</b>	<b>Período de Capitalização/ Data de Aniversário</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>Incorporação</b>	<b>% do Valor Nominal Unitário Atualizado amortizado</b>
1	11/04/25	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/10/25	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/04/26	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/10/26	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/04/27	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/10/27	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
7	12/04/28	12/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/10/28	11/10/28	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/04/29	12/04/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	10/10/29	10/10/29	Sim	Não	Não	0,0000%
11	11/04/30	11/04/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	11/10/30	11/10/30	Sim	Não	Não	0,0000%
13	10/04/31	10/04/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/10/31	13/10/31	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/04/32	13/04/32	Sim	Não	Não	0,0000%
16	13/10/32	13/10/32	Sim	Sim	Não	33,3333%
17	13/04/33	13/04/33	Sim	Não	Não	0,0000%
18	13/10/33	13/10/33	Sim	Sim	Não	50,0000%
19	13/04/34	13/04/34	Sim	Não	Não	0,0000%
20	11/10/34	11/10/34	Sim	Sim	Não	100,0000%

<b>Debêntures Segunda Série</b>						
<b>#</b>	<b>Período de Capitalização/ Data de Aniversário</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>Incorporação</b>	<b>% do Valor Nominal Unitário Atualizado amortizado</b>
1	11/04/25	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/10/25	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/04/26	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/10/26	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/04/27	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/10/27	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
7	12/04/28	12/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/10/28	11/10/28	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/04/29	12/04/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	10/10/29	10/10/29	Sim	Não	Não	0,0000%
11	11/04/30	11/04/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	11/10/30	11/10/30	Sim	Não	Não	0,0000%
13	10/04/31	10/04/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/10/31	13/10/31	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/04/32	13/04/32	Sim	Não	Não	0,0000%
16	13/10/32	13/10/32	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/04/33	13/04/33	Sim	Não	Não	0,0000%
18	13/10/33	13/10/33	Sim	Sim	Não	25,0000%
19	13/04/34	13/04/34	Sim	Não	Não	0,0000%
20	11/10/34	11/10/34	Sim	Sim	Não	33,3333%
21	12/04/35	12/04/35	Sim	Não	Não	0,0000%
22	10/10/35	10/10/35	Sim	Sim	Não	50,0000%

23	10/04/36	10/04/36	Sim	Não	Não	0,0000%
24	13/10/36	13/10/36	Sim	Sim	Não	100,0000%

<b>Debêntures Terceira Série</b>						
<b>#</b>	<b>Período de Capitalização/ Data de Aniversário</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>Incorporação</b>	<b>% do Valor Nominal Unitário Atualizado amortizado</b>
1	11/04/25	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/10/25	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/04/26	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/10/26	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/04/27	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/10/27	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
7	12/04/28	12/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/10/28	11/10/28	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/04/29	12/04/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	10/10/29	10/10/29	Sim	Não	Não	0,0000%
11	11/04/30	11/04/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	11/10/30	11/10/30	Sim	Não	Não	0,0000%
13	10/04/31	10/04/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/10/31	13/10/31	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/04/32	13/04/32	Sim	Não	Não	0,0000%
16	13/10/32	13/10/32	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/04/33	13/04/33	Sim	Não	Não	0,0000%
18	13/10/33	13/10/33	Sim	Não	Não	0,0000%
19	13/04/34	13/04/34	Sim	Não	Não	0,0000%
20	11/10/34	11/10/34	Sim	Não	Não	0,0000%
21	12/04/35	12/04/35	Sim	Não	Não	0,0000%
22	10/10/35	10/10/35	Sim	Sim	Não	20,0000%
23	10/04/36	10/04/36	Sim	Não	Não	0,0000%
24	13/10/36	13/10/36	Sim	Sim	Não	25,0000%
25	13/04/37	13/04/37	Sim	Não	Não	0,0000%
26	13/10/37	13/10/37	Sim	Sim	Não	33,3333%
27	13/04/38	13/04/38	Sim	Não	Não	0,0000%
28	13/10/38	13/10/38	Sim	Sim	Não	50,0000%
29	13/04/39	13/04/39	Sim	Não	Não	0,0000%
30	13/10/39	13/10/39	Sim	Sim	Não	100,0000%

## ANEXO VIII

### MODELO DE RELATÓRIO DE CONTROLE DA RAZÃO DE GARANTIA

CRI JHSF Participações					
Ativo	Participação	Valor de Mercado do Ativo (Valor da Empresa antes da Dívida)			
Catarina Aeroporto Executivo	100,00%	921.424.000,00	Data base de 30/06/2024		
Catarina Aeroporto Executivo	94,71%	872.680.670,40	100% - 5,29% (participação do fundo)		
Cálculo Razão de Garantia	R\$				
Catarina Aeroporto Executivo	872.680.670,40				
Saldo do CRI	600.000.000,00				
<b>LTV</b>	<b>68,75%</b>				
Razão de Garantia inicial <= 75%					
Razão de Garantia na verificação <= 75%					
<b>Verificações anuais, com posição de fechamento de cada ano</b>					
Cálculo da Razão de Garantia	15/10/2024	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Valor de mercado do Aeroporto	872.680.670,40				
Saldo do CRI	600.000.000,00				
<b>Razão de Garantia</b>	<b>68,75%</b>	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

## ANEXO IX CUSTOS E DESPESAS

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
<b>Custo Total</b>	<b>30.961.582,76</b>	<b>51,60</b>	<b>5,16026%</b>
<b>Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais</b>		<b>Conforme Contrato de Distribuição</b>	
<b>Registros CRI</b>	<b>328.273,00</b>	<b>0,55</b>	<b>0,05%</b>
CVM (flat)	180.000,00	0,30	0,03%
ANBIMA (flat)	17.544,00	0,03	0,00%
ANBIMA Base de Dados CRI (flat)	2.979,00	0,00	0,00%
B3 - Registro, Distribuição, Análise do CRI e Liquidação (flat)	121.750,00	0,20	0,02%
B3 - Taxa de Registro do Lastro (flat)	6.000,00	0,01	0,00%
<b>Prestadores de Serviço do CRI</b>	<b>2.100.971,15</b>	<b>3,50</b>	<b>0,35%</b>
Taxa de Estruturação - Securitizadora (flat)	22.509,85	0,04	0,00%
Taxa de Administração - Securitizadora (flat)	3.601,58	0,01	0,00%
Taxa de Administração (mensal)	3.601,58	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	5.691,52	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	18.212,86	0,03	0,00%
Agente Fiduciário (Verificação da Destinação de Recursos) (semestral)	1.365,96	0,00	0,00%
Custodiante (flat)	6.829,82	0,01	0,00%
Custodiante (Anual)	6.829,82	0,01	0,00%
Escriturador e Liquidante (flat)	1.350,59	0,00	0,00%
Escriturador e Liquidante (anual)	1.350,59	0,00	0,00%
Registro do Lastro (flat)	5.000,00	0,01	0,00%
Assessores Legais Externos (flat)	431.803,87	0,72	0,07%
Auditor Independente da Devedora (flat)	697.959,18	1,16	0,12%
Auditor Independente do Patrimônio Separado (flat)	3.200,00	0,01	0,00%
Auditor Independente do Patrimônio Separado (Anual)	3.200,00	0,01	0,00%
Contabilidade do Patrimônio Separado (Flat)	3.200,00	0,01	0,00%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	9.800,00	0,02	0,00%
B3: custódia do lastro (mensal)	4.560,00	0,01	0,00%
Contador do Patrimônio Separado (mensal)	120,00	0,00	0,00%

Lavratura e Registro Alienação Fiduciária (flat)	870.534,92	1,45	0,15%
Pesquisa Reputacional (flat)	249,00	0,00	0,00%
<b>Valor Líquido</b>	<b>569.038.417,24</b>		

---

**ANEXO V**

---

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 341ª (TRECENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA**



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Companhia Securitizadora  
CNPJ n.º 02.773.542/0001-22  
*como Emissora*

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA**



**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**

Companhia Aberta - CVM 20605  
CNPJ n.º 08.294.224/0001-65

celebrado com



**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*como Agente Fiduciário*

Datado de  
16 de outubro de 2024



## SUMÁRIO

1.	DEFINIÇÕES .....	3
2.	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	17
3.	CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI .....	19
4.	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI ...	40
5.	PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	47
6.	FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI .....	48
7.	ESCRITURAÇÃO .....	50
8.	BANCO LIQUIDANTE .....	50
9.	AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	51
10.	SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO .....	51
11.	VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI .....	52
12.	OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	63
13.	REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	68
14.	AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI .....	71
15.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E SUBSTITUIÇÃO DA SECURITIZADORA .....	77
16.	ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI .....	80
17.	DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS DA EMISSÃO .....	87
18.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	99
19.	PUBLICIDADE .....	103
20.	REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....	104
21.	FATORES DE RISCO .....	104
22.	DISPOSIÇÕES GERAIS .....	104
23.	NOTIFICAÇÕES .....	107
24.	LEI APLICÁVEL E FORO .....	108
25.	ASSINATURA DIGITAL .....	108



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 341ª (TRECENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**

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

como Emissora:

- (1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Debenturista");

como agente fiduciário dos CRI:

- (2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial situada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, torre norte, Centro Empresarial das Nações Unidas (CENU), Brooklin. CEP: 04.578-910, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34., neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

**RESOLVEM** celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI (conforme definidos abaixo), para distribuição pública sob o rito automático, nos termos do artigo 26, VIII, da Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), de acordo com a Lei 14.430 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CMN 5.118 (conforme definida abaixo) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Operação de Securitização").

## 1. DEFINIÇÕES

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

"Agente Fiduciário dos CRI": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade



de agente fiduciário e representantes dos Titulares dos CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 14 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 17 deste Termo de Securitização;

“ANBIMA”: significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“Anúncio de Encerramento”: significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores (conforme abaixo definido), informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 e Anexo M da Resolução CVM 160;

“Anúncio de Início”: significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores, informando o início do período de distribuição, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;

“Aplicações Financeiras Permitidas”: significa os investimentos em (a) Certificados e/ou Recibos de Depósito Bancário ou outros títulos de crédito privado com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A.; (b) operações compromissadas disponíveis na plataforma do Itaú Unibanco S.A.; (c) títulos públicos federais de curta duração e indexados ao Certificado de Depósito Interbancário e que tenham liquidez diária; e (d) cotas de fundos de investimento de renda fixa, indexados ao Certificado de Depósito Interbancário e que tenham liquidez diária;

“Assembleia Especial de Titulares dos CRI”: significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 16 deste Termo de Securitização;

“Atualização Monetária”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1 abaixo;

“Auditor Independente do Patrimônio Separado”: significa a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., inscrito no CNPJ sob o n.º 10.830.108/0001-65, ou o prestador que vier a substituí-lo na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60, ou o prestador que vier a substituí-la;

“Aviso ao Mercado”: significa o aviso ao mercado da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 57, parágrafo 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 **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado São Paulo, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora, nos termos da Cláusula 8 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 17 abaixo;

“Boletim de Subscrição das Debêntures”: significa o boletim de subscrição por meio do qual a Securitizadora irá subscrever as Debêntures, conforme modelo constante do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures;

“CCI”: significa a CCI Primeira Série, a CCI Segunda Série e a CCI Terceira Série, em conjunto;

“CCI Primeira Série”: significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Primeira Série, cuja custódia será realizada pela Instituição Custodiante;

“CCI Segunda Série”: significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários Segunda Série, cuja custódia será realizada pela Instituição Custodiante;

“CCI Terceira Série”: significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Terceira Série, cuja custódia será realizada pela Instituição Custodiante;

“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 ANBIMA”: significa, em conjunto o “*Código de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, de 1º de fevereiro de 2024, atualmente em vigor, as “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, de 01 de fevereiro de 2024, atualmente em vigor;

“COFINS”: significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“Comunicação de Resgate Antecipado Total”: tem o significado previsto na Cláusula



3.7.1 abaixo;

“Conta do Patrimônio Separado”: significa a conta de titularidade da Securitizadora mantida no Itaú Unibanco S.A. (341) sob o n.º 17347-5, agência n.º 0910, nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

“Contador do Patrimônio Separado”: significa a **VERDUS SERVIÇOS PROFISSIONAIS DE CONTABILIDADE E TECNOLOGIA S/S LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amália de Noronha, 151, conjunto 502, CEP 05.410-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 23.092.592/0001-14, auditor independente registrado na CVM e 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 que vier a substituí-la;

“Contrato de Distribuição”: significa o “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (Três) Séries, da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*”, celebrado entre a Emissora, os Coordenadores, a Devedora e a SPE, em 16 de outubro de 2024, conforme aditado de tempos em tempos;

“Controlador”: significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

“Controle”: significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

“Coordenador Líder” ou “Itaú BBA”: significa o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n.º 04.845.753/0001-59;

“Coordenadores”: significa o Coordenador Líder, o Banco Bradesco BBI S.A. (“Bradesco BBI”), o BTG Pactual Investment Banking Ltda. (“BTG Pactual”), a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“XP Investimentos”) e o Banco Santander (Brasil) S.A. (“Santander”);

“Corbas”: significa a **CORBAS ADMINISTRADORA DE BENS S.A.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Magalhães de Castro, n.º 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.576.147/0001-07, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.406.660;

“Créditos do Patrimônio Separado”: significam **(i)** todos os valores e créditos



decorrentes dos Créditos Imobiliários, incluindo aqueles decorrentes dos Contratos Garantia; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que nela venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesas); e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão;

“Créditos Imobiliários”: significam todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Companhia em razão das Debêntures, os quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretroatável aos CRI, por força do Regime Fiduciário (conforme definido abaixo), os quais serão representados pelos Créditos Imobiliários Primeira Série, Créditos Imobiliários Segunda Série e Créditos Imobiliários Terceira Série;

“Créditos Imobiliários Primeira Série”: significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures Primeira Série, bem como suas garantias e bens acessórios, sendo que os valores devidos por força das Debêntures deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures Primeira Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, atualizações, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Créditos Imobiliários Segunda Série”: significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures Segunda Série, bem como suas garantias e bens acessórios, sendo que os valores devidos por força das Debêntures deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures Segunda Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, atualizações, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Créditos Imobiliários Terceira Série”: significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures Terceira Série, bem como suas garantias e bens acessórios, sendo que os valores devidos por força das Debêntures deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures Terceira Série incidente sobre o Valor



Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, atualizações, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

“CRI”: significam os certificados de recebíveis imobiliários da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) emissão da Securitizadora, em até 3 (três) Séries;

“CRI Primeira Série”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 (iv) abaixo;

“CRI Segunda Série”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 (iv) abaixo;

“CRI Terceira Série”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 (iv) abaixo;

“CRI em Circulação”: significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora 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 de Titulares dos CRI;

“CVM”: significa a Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Aniversário”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.1, item (iv), abaixo;

“Data de Emissão das Debêntures”: significa o dia 15 de outubro de 2024;

“Data de Emissão dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 (vi) abaixo;

“Data de Integralização”: significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.6 (xiv) abaixo;

“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.4 abaixo;

“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.3.1 abaixo;

“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.3.2 abaixo;



"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Terceira Série": tem o significado atribuído na Cláusula 4.3.3 abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI Primeira Série": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 (xix) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI Segunda Série": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 (xx) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI Terceira Série": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 (xxi) abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série": tem o significado atribuído na Cláusula 6.15.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série": tem o significado atribuído na Cláusula 6.15.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Terceira Série": tem o significado atribuído na Cláusula 6.15.3 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures" significa, em conjunto, as Debêntures Primeira Série, Debêntures Segunda Série e as Debêntures Terceira Série;

"Debêntures Primeira Série": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real, da 1ª (primeira) série, para colocação privada, da 15ª (décima quinta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures Primeira Série emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 6.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures Segunda Série": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real, da 2ª (segunda) série, para colocação privada, da 15ª (décima quinta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures Segunda Série emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 6.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures Terceira Série": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real, da 3ª (terceira) série, para colocação privada, da 15ª (décima quinta) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures Terceira Série emitida será



definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 6.4 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Debenturista”: significa a titular das Debêntures e dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, conforme definido no preâmbulo acima;

“Decreto 6.306”: significa o Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

“Decreto 8.426”: significa o Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

“Despesas”: significam as despesas previstas na Cláusula 17.2 abaixo;

“Devedora” ou “Companhia”: significa a **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20605 e categoria “A”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35.300.333.578;

“Dia Útil”: significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

“Documentos Comprobatórios”: tem o significado previsto na Cláusula 3.5.1 abaixo;

“Documentos da Operação”: significam, em conjunto, **(i)** este Termo de Securitização; **(ii)** a Escritura de Emissão; **(iii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI; **(v)** o Aviso ao Mercado; **(vi)** o Anúncio de Início; **(vii)** o Anúncio de Encerramento; **(viii)** o Prospecto Preliminar e, quando divulgado, o Prospecto Definitivo; **(ix)** a Lâmina da Oferta; **(x)** o Contrato de Distribuição; **(xi)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; **(xii)** o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(xiii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e **(xiv)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos;



"Efeito Adverso Relevante": significa qualquer evento ou situação que possa resultar, em seu melhor julgamento, em qualquer efeito adverso relevante, **(1)** na situação econômica, financeira, operacional ou de outra natureza da Devedora nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; **(2)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão; e/ou **(3)** nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais Documentos da Operação;

"Emissão": significa a presente 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) emissão, em até 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, nos termos deste Termo de Securitização;

"Emissora": tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 (xxiii) abaixo;

"Escritura de Emissão de Debêntures": significa o *"Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convogada em da Espécie com Garantia Real, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A."*, celebrado em 15 de outubro de 2024 entre a Devedora, a Emissora e a SPE, conforme aditado de tempos em tempos;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural"*, celebrado em 16 de outubro de 2024 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

"Escriturador": significa a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela escrituração dos CRI.

"Evento de Vencimento Antecipado": tem o significado previsto na Cláusula 11.2 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Automático": tem o significado previsto na Cláusula 11.2.1 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático": tem o significado previsto na Cláusula 11.2.2 abaixo;

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado": tem o significado previsto na Cláusula 15.1 abaixo;



“Exercício Social do Patrimônio Separado”: encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado, sendo o primeiro exercício social a ser encerrado em 30 de setembro de 2025;

“Fundo de Despesas”: tem o significado previsto na Cláusula 17.6 abaixo;

“IBGE”: significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Instituição Custodiante”: significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34;

“Instrução RFB 1.037”: significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor;

“Instrução RFB 1.585”: significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

“Investidores Profissionais”: significam os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30;

“Investidores Qualificados” ou “Investidores”: significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30;

“IOF”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

“IOF/Câmbio”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

“IOF/Títulos”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

“IPCA”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;

“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;

“JHSF Incorporações”: significa a **JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada,



com sede na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 05.345.215/0001-68, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.217.852.831;

“JUCESP”: significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

“Lâmina da Oferta”: significa a lâmina da Oferta, conforme modelo constante do Anexo J à Resolução CVM 160;

“Lei 8.981”: significa a Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;

“Lei 9.249”: significa a Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada;

“Lei 9.430”: significa a Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada;

“Lei 10.931”: significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

“Lei 11.033”: significa a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;

“Lei 12.846”: significa a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

“Lei 14.430”: significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;

“Lei das Sociedades por Ações”: significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“Lei Geral de Proteção de Dados”: significa a Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada;

“Leis Anticorrupção”: significam as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei n.º 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, na Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável;

“MDA”: significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

“Medida Provisória 2.158-35”: significa a Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, atualmente em vigor;

“Meios de Divulgação”: significam as páginas da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM, nas quais, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de



acesso;

“Normativos ANBIMA”: significa, em conjunto, o Código ANBIMA, as Regras e Procedimentos ANBIMA e as *“Regras e Procedimentos de Deveres Básico”* da ANBIMA, conforme em vigor;

“Oferta”: significa a presente oferta pública de distribuição dos CRI, a ser realizada sob o rito de registro automático, nos termos do Contrato de Distribuição e da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

“Patrimônio Separado”: significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, observado o disposto na Cláusula 5.1.2. abaixo, aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

“Período de Capitalização”: significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração do CRI da respectiva Série, imediatamente anterior (inclusive) e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração do CRI da respectiva Série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento da respectiva série;

“Período de Reserva”: significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

“Pessoa”: significa qualquer pessoa ou grupo de pessoas agindo em conjunto e representando o mesmo interesse na aquisição, titularidade ou venda de ações da Devedora;

“Pessoas Vinculadas”: tem o significado previsto na Cláusula 6.8.1 abaixo;

“Portaria RFB 488”: significa a Portaria nº 488, de 28 de novembro de 2014, conforme alterada;

“Preço de Integralização”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6, item (xiv) abaixo;

“Procedimento de *Bookbuilding*”: tem o significado previsto na Cláusula 6.6 abaixo;

“Prospecto Definitivo”: significa o prospecto definitivo da Oferta, incluindo todos os



seus anexos e documentos incorporados por referência;

"Prospecto Preliminar": significa o prospecto preliminar da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência;

"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;

"Regras e Procedimentos ANBIMA": significa as "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor;

"Remuneração dos CRI Primeira Série": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.1 abaixo;

"Remuneração dos CRI Segunda Série": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.2 abaixo;

"Remuneração dos CRI Terceira Série": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.3 abaixo;

"Remuneração dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.3 abaixo;

"Resgate Antecipado Facultativo Total": tem o significado previsto na Cláusula 3.7 abaixo;

"Resgate Antecipado Total dos CRI": significa o resgate antecipado total dos CRI, decorrente **(i)** do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos da Cláusula 3.7 abaixo, **(ii)** do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, nos termos da Cláusula 3.8 abaixo, **(iii)** das hipóteses previstas na Cláusula 4.2 abaixo, e **(iv)** da declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 11.2 abaixo;

"Resolução CMN 4.373": significa a Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014;

"Resolução CMN 5.118": significa a Resolução do CMN n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024;

"Resolução CVM 160": significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução CVM n.º 17, de 09 de fevereiro de 2021,



conforme alterada;

“Resolução CVM 30”: significa a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

“Resolução CVM 35”: significa a Resolução CVM n.º 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada;

“Resolução CVM 44”: significa a Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;

“Resolução CVM 60”: significa a Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;

“Resolução CVM 156”: significa a Resolução da CVM n.º 156, de 23 de junho de 2022, conforme alterada;

“Securitizadora”: tem o significado atribuído no preâmbulo;

“Séries”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 (iii) abaixo;

“Sistema de Vasos Comunicantes” tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 (iii) abaixo;

“SPE” significa a **JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**, sociedade aberta, com sede na Cidade de São Roque, Estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 59 + 701, 11 (sentido Capital), Fazenda Dona Catarina, CEP 18132-900, inscrita no CNPJ sob o nº 17.781.776/0001-99, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.449.665 (“SPE”);

“Taxa Substitutiva”: tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 abaixo

“Taxa SELIC”: significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

“Termo de Securitização”: significa o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*”;

“Titulares dos CRI”: significam os titulares dos CRI;

“Valor da Integralização das Debêntures”: significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, sendo certo que, nos termos da Cláusula 17.2 abaixo, serão



deduzidas do Valor da Integralização das Debêntures todas as Despesas previstas neste Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, às Despesas *flat* e ao montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas, após o recebimento, pela Emissora, dos recursos advindos da integralização dos CRI;

“Valor Inicial do Fundo de Despesas”: tem o significado previsto na Cláusula 17.6 abaixo;

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”: tem o significado previsto na Cláusula 17.6 abaixo;

“Valor Nominal Unitário”: significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures”: significa o valor nominal unitário atualizado das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, conforme definido na Cláusula 6.14.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”: 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\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais);

- 1.2.** Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização 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 de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

## 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 abaixo.
- 2.1.1.** Vinculação. A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, observado o disposto na Cláusula 3.1.6, itens (iv), (v) e (vii), abaixo. Nos termos da Cláusula 3.1.6, item (vii), abaixo, a quantidade final de Debêntures será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo, à Escritura de Emissão de Debêntures e à Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ressalvado que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada.
- 2.1.2.** Para fins de esclarecimento, todas as Séries dos CRI, independentemente de suas características, pertencem e compartilham do mesmo lastro, representado pelas Debêntures.
- 2.2.** Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.
- 2.2.1.** Considerando o disposto na Cláusula 2.2 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva aquisição pela Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.
- 2.2.2.** Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a Emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.
- 2.3.** Para fins do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.4.** 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. Todas as Séries, independente de suas características pertencem e compartilham do



mesmo lastro representados pelas Debêntures.

- 2.5.** Uma via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, 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. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.
- 2.6.** O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora, conforme declaração constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização e conforme previsto neste Termo de Securitização, uma via original do presente documento será custodiado na Instituição Custodiante, a qual prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo IV a este Termo de Securitização.
- 2.7.** A Emissora entregará para registro este Termo de Securitização à B3 ou a outra 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, parágrafo 1º, da Lei n.º 14.430.
- 2.8.** A Emissora pagará à Devedora o Valor da Integralização das Debêntures em contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, sendo que a Emissora somente será obrigada a pagar o Valor da Integralização das Debêntures mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.
- 2.8.1.** As Partes estabelecem que, cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição das Debêntures, o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures será realizado, pela Emissora, no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores.
- 2.9.** Classificação ANBIMA. Nos termos do artigo 4º do Anexo complementar IX das *"Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA"*, atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como **(i) Categoria:** "Híbrido"; **(ii) Concentração:** "Concentrados"; **(iii) Tipo de Segmento:** "Outros"; e **(iv) Tipo de Contrato com Lastro:** "Valor Mobiliário Representativo de Dívida". Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

### **3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI**



### 3.1. Aprovação Societária e Características dos CRI

**3.1.1. Aprovação Societária da Emissora.** A Emissão e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 340.626/23-9, em sessão de 23 de agosto de 2023.

**3.1.2. Aprovação Societária da Devedora.** A Emissão das Debêntures e a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures pela Devedora serão realizadas com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 15 de outubro de 2024, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** a realização da 15ª (décima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da Devedora, incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Devedora; **(ii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); **(iii)** a constituição da Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo), nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo); e **(iv)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Devedora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão das Debêntures e da Operação de Securitização, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão para refletir o resultado do *Procedimento de Bookbuilding* ("RCA da Devedora").

(i) A Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

**3.1.3. Aprovação Societária da SPE:** Na reunião do Conselho de Administração da SPE



realizada em 15 de outubro de 2024 (“RCA da SPE”) foi deliberada e aprovada, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis e a constituição da Alienação Fiduciária de Ações (conforme definidos abaixo), bem como a celebração dos Contratos de Garantia (conforme definidos abaixo); **(ii)** a outorga de procurações em nome da Debenturista, em caráter irrevogável e irretratável, no âmbito do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis; e **(iii)** celebração de todos e quaisquer documentos relacionados à Emissão, incluindo, mas não se limitando a assinatura da presente Escritura de Emissão e assunção das demais obrigações aqui previstas e nos demais Documentos da Operação e da ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela administração da SPE em relação aos itens (i) à (iii) acima

**3.1.4. Pela Corbas:** Na reunião de sócios da Corbas realizada em 15 de outubro de 2024 (“RS da Corbas”) foi deliberada e aprovada, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo), nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo); e **(ii)** celebração de todos e quaisquer documentos relacionados à Emissão, incluindo, mas não se limitando a assinatura do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo) e assunção das demais obrigações nele previstas e nos demais Documentos da Operação e da ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela administração da Corbas em relação ao item (i) acima.

**3.1.5. Pela JHSF Incorporações:** Na reunião de sócios da JHSF Incorporações realizada em 15 de outubro de 2024 (“RS da JHSF Incorporações” e, em conjunto com a RCA da Devedora, RCA da SPE e a RS da Corbas, “Atos Societários”) foi deliberada e aprovada, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); **(ii)** a outorga de procurações em nome da Debenturista, em caráter irrevogável e irretratável, no âmbito do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); e **(iii)** celebração de todos e quaisquer documentos relacionados à Emissão, incluindo, mas não se limitando a assinatura da Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) e assunção das demais obrigações nele previstas e a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela administração da JHSF Incorporações em relação aos itens (i) e (ii) acima.

**3.1.6. Características dos CRI.** Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

**(i) Número da Emissão dos CRI:** a presente Emissão de CRI corresponde à 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) emissão de CRI da Emissora;



- (ii) Número de ordem: o presente Termo representa a emissão dos CRI sob o número de ordem 341;
- (iii) Classe: Os CRI serão emitidos em classe única;
- (iv) Número de Séries: a Emissão será realizada em até 3 (três) séries (em conjunto, "Séries" ou individual e indistintamente, "Série"), sendo **(i)** que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominados "CRI Primeira Série"; **(ii)** os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominados "CRI Segunda Série"; **(iii)** os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 3ª (terceira) série são doravante denominados "CRI Terceira Série", observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de CRI de cada Série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI a ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a quantidade de Séries a ser emitida, bem como a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de Debêntures por Série e qualquer uma das Séries poderá ser cancelada, caso em que a totalidade dos CRI será emitido na(s) Série(s) remanecente(s), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.
- (v) Valor Total da Emissão: o Valor Total da Emissão será de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo), a ser alocado entre as séries no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Procedimento de *Bookbuilding*;
- (vi) Data de Emissão: a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de outubro de 2024;
- (vii) Quantidade de CRI: serão emitidos 600.000 (seiscentos mil) CRI, sendo certo que a presente cláusula será objeto de aditamento para refletir a quantidade total alocada em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de CRI a ser emitida e alocada em cada uma das Séries da Emissão de CRI (e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada uma das séries da emissão de Debêntures) será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, e serão formalizadas por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI 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 dos CRI;



- (viii) Distribuição Parcial: não será admitida a distribuição parcial dos CRI;
- (ix) Valor Nominal Unitário: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (x) Atualização Monetária dos CRI: o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.1 abaixo;
- (xi) Remuneração dos CRI Primeira Série e Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série: os CRI Primeira Série farão jus à Remuneração CRI Primeira Série calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.1 e 4.4 abaixo;
- (xii) Remuneração dos CRI Segunda Série e Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série: os CRI Segunda Série farão jus à Remuneração CRI Segunda Série calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.2 e 4.4 abaixo;
- (xiii) Remuneração dos CRI Terceira Série e Pagamento da Remuneração dos CRI Terceira Série: os CRI Terceira Série farão jus à Remuneração CRI Terceira Série calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.3. e 4.4 abaixo;
- (xiv) Preço de Integralização: o preço de integralização dos CRI será o correspondente **(a)** ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira data de integralização dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"); e **(b)** após a primeira Data de Integralização, ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, na forma das Cláusulas 4.3.1, 4.3.2 e 4.3.3 abaixo, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data da efetiva integralização dos CRI ("Preço de Integralização"). Caso o recebimento dos recursos decorrentes da integralização dos CRI ocorra após as 16:00 (dezesesseis) horas, os recursos serão transferidos no Dia Útil subsequente;
- (xv) 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, nos termos da intenção de investimento e para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que o ágio ou



o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(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 na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(d)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA, e **(ii)** seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série e integralizados em uma mesma Data de Integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo *all in*) da Devedora;

- (xvi)** Amortização dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Total dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série, conforme o caso, será amortizado de acordo com as datas e percentuais indicados no **Anexo V** a este Termo de Securitização, sempre **(a)** ao final do 8º (oitavo), 9º (nono) e 10º (décimo) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de outubro de 2032 para os CRI Primeira Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Primeira Série; **(b)** ao final do 9º (nono), 10º (décimo), 11º (décimo primeiro) e 12º (décimo segundo) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de outubro de 2033 para os CRI Segunda Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Segunda Série; e **(c)** ao final do 11º (décimo primeiro), 12º (décimo segundo), 13º (décimo terceiro), 14º (décimo quarto) e 15º (décimo quinto) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de outubro de 2035 para os CRI Terceira Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Terceira Série (cada uma das datas, "Data de Amortização").
- (xvii)** Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário instituído 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, por meio deste Termo de Securitização, conforme Cláusula 13 abaixo;
- (xviii)** Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no



mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”), sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, no CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

- (xix)** Prazo e Data de Vencimento dos CRI Primeira Série: os CRI Primeira Série terão prazo de vencimento de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de outubro de 2034 (“Data de Vencimento CRI Primeira Série”), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;
- (xx)** Prazo e Data de Vencimento dos CRI Segunda Série: os CRI Segunda Série terão prazo de vencimento de 4.383 (quatro mil trezentos e oitenta e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de outubro de 2036 (“Data de Vencimento CRI Segunda Série”), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;
- (xxi)** Prazo e Data de Vencimento dos CRI Terceira Série: os CRI Terceira Série terão prazo de vencimento de 5.480 (cinco mil quatrocentos e oitenta) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de outubro de 2039 (“Data de Vencimento CRI Terceira Série” em conjunto da Data de Vencimento CRI Primeira Série e da Data de Vencimento CRI Segunda, “Datas de Vencimento”), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;
- (xxii)** Local de Emissão dos CRI: São Paulo – SP;
- (xxiii)** Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: **(a)** a Remuneração e a Atualização Monetária dos CRI, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(b)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(c)** multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) (“Encargos Moratórios”), sendo



certo que o pagamento dos Encargos Moratórios será realizado e **(1)** com recursos do patrimônio próprio da Emissora em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora aos Titulares de CRI, apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão dos Créditos Imobiliários, salvo se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI ("Atrasos de Terceiros"); ou **(2)** mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora, ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários. Todos os valores recebidos pela Emissora em decorrência do pagamento, pela Devedora, de Encargos Moratórios serão revertidos em benefício dos Titulares dos CRI e deverão ser repassados aos Titulares dos CRI, devendo, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI devida a cada Titular dos CRI. Fica estabelecido que a Securitizadora não poderá ser responsabilizada por Encargos Moratórios decorrentes de Atrasos de Terceiros;

- (xxiv)** Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e/ou extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3;
- (xxv)** 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 ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;
- (xxvi)** Atraso no Recebimento dos Pagamentos: sem prejuízo no disposto no item (xxvii) 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 de Securitização 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 (xxiii) acima;

- (xxvii) 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;
- (xxviii) Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
- (xxix) 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: **(a)** despesas do Patrimônio Separado, caso não haja recurso disponível no Fundo de Despesas, **(b)** eventuais Encargos Moratórios; **(c)** Remuneração dos CRI; e **(d)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, proporcionalmente;
- (xxx) Garantias: será outorgada, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), **(a)** a Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 3.10 (i) abaixo; e **(b)** a Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 3.10 (ii) abaixo, sob condição suspensiva;
- (xxxi) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xxxii) Subordinação: Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes Séries;
- (xxxiii) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: empreendimentos imobiliários objeto das despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias, listados no **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;



- (xxxiv) Os empreendimentos objeto das Locações Lastro objeto do crédito têm “habite-se?” Conforme tabela constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;
- (xxxv) Os empreendimentos objeto das Locações Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591? Conforme tabela constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;
- (xxxvi) Código ISIN dos CRI Primeira Série: BRRBRACRIQ79;
- (xxxvii) Código ISIN dos CRI Segunda Série: BRRBRACRIQ87;
- (xxxviii) Código ISIN dos CRI Terceira Série: BRRBRACRIQ95; e
- (xxxix) Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de classificação de risco.

**3.2.** Destinação dos Recursos dos CRI: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

**3.3.** Destinação dos Recursos das Debêntures: Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, diretamente ou indiretamente por meio de sociedades por ela Controladas na forma da Cláusula 3.4 abaixo, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias dos imóveis descritos na tabela 1 do Anexo VII deste Termo de Securitização (“Imóveis Lastro”, ou “Imóvel Lastro” individualmente), observado o valor da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme tabelas 2 e 3 do Anexo VII deste Termo de Securitização, respectivamente (“Destinação dos Recursos”).

**3.3.1.** Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional (“CMN”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada (“Resolução CMN 5.118”), os recursos líquidos captados por meio da Emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

**3.3.2.** As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do Anexo VII deste Termo de Securitização é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: **(i)** não será



necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão e/ou este Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou Resgate Antecipado Total dos CRI.

**3.3.3.** Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total, as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

**3.3.4.** A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento da respectiva série, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão das Debêntures a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no Anexo VII a este Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Securitizadora e/ou dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"), sendo certo que alteração dos percentuais indicados no Anexo VII a este Termo de Securitização será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário semestralmente, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão, com cópia para a Securitizadora; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão e ao presente Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário.

**3.3.5.** Durante a vigência dos CRI, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de Imóveis Lastro, desde que cumpridos os requisitos indicados nesta Cláusula 3.3, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos das Debêntures, mediante **(i)** anuência prévia da Securitizadora, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização, e observado que tal inserção será aprovada se **não** houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação; caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Lastro será considerada aprovada; e **(ii)** celebração de aditamento à Escritura de Emissão e ao presente Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da anuência da Emissora.

**3.3.6.** Os recursos poderão ser transferidos para controladas da Devedora ("Controlada") com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista na Cláusula 3.3 acima até a Data de Vencimento da respectiva série (conforme definido abaixo) por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita.

**3.4.** Os recursos captados por meio da Emissão das Debêntures deverão seguir a destinação prevista na Cláusula 3.3 até **(i)** a data de vencimento original dos CRI; ou **(ii)** que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.



**3.5.** A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão das Debêntures: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores.

**3.5.1.** Para fins do disposto na Cláusula 3.5 acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro (tais como contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato "PDF", comprovantes de pagamento bem como deverá ser enviado um Excel, com os dados da nota fiscal (nome do fornecedor, e descritivo do produto) e dados do comprovante (valor pago e data de pagamento) ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) ("Documentos Comprobatórios"), os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou autoridade governamental.

**3.5.2.** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão.

**3.5.3.** A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

**3.5.4.** O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos das Cláusulas 3.5 e 3.5.1 acima e nos Documentos Comprobatórios,



se aplicável, o cumprimento, pela Devedora e/ou Controlada (na forma da Cláusula 3.3.5 acima), da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures nos termos previstos na Cláusula 3.3 e seguintes, devendo o Agente Fiduciário dos CRI se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Emissão das Debêntures.

**3.5.5.** Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados atestando, inclusive, que estes, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

**3.5.6.** Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures, nos termos da presente Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.5 acima.

**3.6.** Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, 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, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis e pelo pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, 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, ao pagamento do Valor da Integralização das Debêntures da respectiva série e dos valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva série;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, 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 de Securitização.



**3.7.** Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.20 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma respectiva Série, conforme o caso **(i)** a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 15 de outubro de 2029 para as Debêntures de qualquer uma das Séries ou da totalidade das Debêntures; ou **(ii)** a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas nos termos do Cláusula 12.1 da Escritura de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora, na qualidade de debenturista e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade de cada uma das séries das Debêntures, de forma independente, sendo vedado o resgate parcial dentro de uma mesma Série e, conseqüentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das Séries dos CRI de forma independente, conforme o caso ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante o pagamento dos valores estabelecidos na Cláusula 3.7.2 abaixo.

**3.7.1.** A Devedora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(b)** estimativa prévia do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Total").

**3.7.2.** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total, em relação a cada uma das Séries, conforme definido e calculado nos termos da Cláusula 3.7.4 abaixo.

**3.7.3.** O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

**3.7.4.** Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor de Resgate Antecipado Facultativo Total para os CRI será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI" e "Valor de Resgate



Antecipado Total dos CRI”):

- (i) o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI; ou
- (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, e da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente dos CRI, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total:

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

onde:

“VP” é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI;

“C” conforme definido na Cláusula 4.1.1 abaixo, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI;

“VNEk” é o valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso;

“n” é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI, sendo “n” um número inteiro;



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

$$FVPk = (1 + TESOUROIPCA)^{(nk/252)}$$

onde:

“TESOUROIPCA” cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente dos CRI, na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate; e

“nk” = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Total dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

*Duration* = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI e do Valor Nominal Unitário Atualizado, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{VNE_k \times C}{(1+i)^{\frac{nk}{252}}} \times n_k}{VP} \times \frac{1}{252}$$

onde:

VNE<sub>k</sub> = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

N<sub>k</sub>=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada ao disposto nas Cláusulas 4.3.1., 4.3.2. e 4.3.3.

**3.7.5.** Os CRI objeto do Resgate Antecipado Total dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.



- 3.7.6.** A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Total dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.
- 3.7.7.** Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI observado que, para fins desta Cláusula, não será considerado resgate antecipado parcial o resgate antecipado da totalidade de uma das séries dos CRI.
- 3.7.8.** O Resgate Antecipado Total 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 Total dos CRI.
- 3.8.** Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo. Nos termos da Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos" (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.
- 3.9.** Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e **(ii.a)** arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou **(ii.b)** realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.
- 3.9.1.** Na hipótese da Cláusula 3.9 (ii.b.) acima, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado



(conforme definido abaixo) será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado"); e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

- 3.9.2.** O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total correspondente a cada uma das Séries ("Preço de Resgate Antecipado"), calculado conforme Cláusula 3.9.5 abaixo e observado que não haverá a incidência prêmio de resgate, conforme previsto na Cláusula 3.9.1 acima.
- 3.9.3.** No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio mencionado acima, a Emissora deverá publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador acerca do resgate antecipado a ser realizado, com antecedência, mínima, de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate.
- 3.9.4.** Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Total dos CRI em sua totalidade, 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.
- 3.9.5.** Por ocasião do Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento **(i)** do Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI da respectiva Série, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Total dos CRI (exclusive), bem como **(iii)** de eventuais Encargos Moratórios devidos, não sendo devido qualquer prêmio, sendo certo que sobre tal pagamento incidirá o acréscimo de tributos previstos nas Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 3.10.** Garantias Reais. A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Debêntures,



abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas, uma vez cumprida a Condição Suspensiva, as seguintes garantias reais ("Garantias Reais"):

(i) alienação fiduciária da fração ideal dos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão ("Imóveis Garantia"), e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nela já realizadas ou a serem realizadas, quer sejam vinculados por acessão física, industrial ou natural, bem como eventuais matrículas que venham a suceder as atuais matrículas dos imóveis, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de eventuais desmembramentos, desdobramentos, estremações, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais futuros ("Fração Ideal dos Imóveis" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente), outorgada pela SPE e pela JHSF Incorporações, em benefício da Securitizadora, sob condição suspensiva, a ser constituída nos termos do instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora, a SPE e a JHSF Incorporações, com interveniência e anuência da Devedora ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis"); e

(ii) alienação fiduciária da totalidade das ações da SPE, bem como **(a)** todas as ações: (1) derivadas de desdobramento, grupamento ou bonificação, inclusive mediante a permuta, venda ou qualquer outra forma de alienação das ações de emissão da SPE e quaisquer bens ou títulos nos quais as ações de emissão da SPE sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários); (2) oriundas da subscrição de novas ações representativas do capital social da SPE, bem como de bônus de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, relacionados à participação societária da Devedora e da Corbas na SPE; e (3) de emissão da SPE recebidas, conferidas e/ou adquiridas pela Devedora e/ou pela Corbas (direta ou indiretamente) por meio de consolidação, fusão, cisão, incorporação, permuta, substituição, divisão, reorganização societária ou de qualquer outra forma (observadas as restrições previstas no Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo) e nesta Escritura de Emissão, conforme aplicável), sejam tais ações ou direitos atualmente ou futuramente detidas pela Devedora e/ou pela



Corbas (em conjunto, as “Ações”), e **(b)** todos os dividendos (em dinheiro, espécie ou mediante distribuição de novas ações), lucros, frutos, rendimentos, pagamentos, créditos, remuneração, bonificações, direitos econômicos, juros sobre capital próprio, distribuições, reembolso de capital, bônus e demais valores efetivamente creditados, pagos, entregues, recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos à Devedora e/ou à Corbas em razão da titularidade das Ações, sem limitar, todas as preferências e vantagens que forem atribuídas expressamente às Ações, a qualquer título, inclusive lucros, proventos decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre o capital próprio, valores devidos por conta de redução de capital, amortização, resgate, reembolso ou outra operação e todos os demais proventos ou valores que de qualquer outra forma tenham sido e/ou que venham a ser declarados e ainda não tenham sido distribuídos, inclusive mediante a permuta, venda ou qualquer outra forma de disposição ou alienação das Ações, e quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as Ações sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários) (“Ações Alienadas Fiduciariamente”) outorgada pela Devedora e pela Corbas, sob condição suspensiva (“Alienação Fiduciária de Ações” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, os “Garantias Reais”), nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*” celebrado em 15 de outubro de 2024, entre a Devedora e a Corbas, na qualidade de alienantes, a Securitizadora, na qualidade de credor fiduciário, e a SPE, na qualidade de interveniente anuente (“Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações” e, em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, os “Contratos de Garantia”).

**3.10.1.** A Devedora compromete-se a, observada a Condição Suspensiva (conforme definida abaixo), nos termos e prazos previstos nos Contratos de Garantia e às suas expensas, observar os procedimentos para registro dos Contratos de Garantia perante o cartório de registro de imóveis e/ou o cartório de registro de títulos e documentos competentes, conforme o caso, bem como realizar a anotação da Alienação Fiduciária de Ações no “Livro de Registro de Ações Nominativas” da SPE (“Livro de Registro de Ações da SPE”), cuja alteração deverá ser arquivada e registrada na JUCESP.

**3.10.2.** As Garantias Reais asseguram o cumprimento das Obrigações Garantidas decorrentes da totalidade dos CRI, devendo todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício obtido com a excussão das Garantias Reais ser compartilhado entre as Séries, dividido de forma proporcional ao valor do saldo devedor de cada uma das Séries.

**3.10.3.** A Securitizadora poderá executar as Garantias Reais tantas vezes quantas forem necessárias para fins de quitação da totalidade das Obrigações Garantidas, ficando acordado que qualquer execução parcial das Garantias Reais não afetará os termos e condições aqui previstos. Os demais termos e condições da Garantia Real encontram-se previstos nos Contratos de Garantia.



**3.10.4.** As Garantias Reais deverão ser concedidas de forma irrevogável e irretroatável pela SPE e pela Devedora, conforme o caso, e deverão ser válidas até a liquidação total das Obrigações Garantidas, salvo se disposto de forma diversa na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.

**3.10.5. Condição Suspensiva.** A eficácia da Alienação Fiduciária de Imóveis e da Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido abaixo), está sujeita à comprovação de que o Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito nº 15.2.0908.1, no valor de R\$ 145.725.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões e setecentos e vinte cinco mil reais), firmado junto do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES (“BNDES” e “Contrato BNDES”, respectivamente) foi integralmente quitado, e realizada a (a) apresentação do termo de quitação a ser expedido pelo BNDES e liberação do ônus no Livro de Registro de Ações da SPE (conforme definido abaixo), e (b) averbação do termo de quitação do Contrato BNDES no RGI São Roque e cancelamento da Hipoteca – BNDES na matrícula dos Imóveis Garantia (conforme definido abaixo) perante o RGI de São Roque, denominados em conjunto, “Condição Suspensiva”), e com o devido aperfeiçoamento das formalidades descritas nos contratos de garantia para constituição da Alienação Fiduciária de Ações e da Alienação Fiduciária de Imóveis.

**3.10.6. Alienação Fiduciária – Recomposição da Razão de Garantia.** A Devedora poderá, em caso de descumprimento da Razão de Garantia (conforme definido abaixo), em uma determinada Data de Verificação (conforme definido abaixo), direta ou indiretamente por meio de qualquer Controlada (conforme definido abaixo), constituir, ou fazer com que seja constituída, alienação fiduciária sobre matrículas de imóveis adjacentes aos Imóveis Garantia, desde que **(i)** integrem a área na qual se localiza o complexo São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional (“Aeroporto”), e tenham destinação econômica conexa com a atividade de exploração de serviços de aviação executiva; e **(ii)** estejam livres e desembaraçadas de qualquer Ônus (conforme definido abaixo) e restrição, exclusivamente como forma de recompor a Razão de Garantia conforme definido abaixo) estabelecida (“Recomposição da Razão de Garantia”), observado o disposto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

**3.10.7. Disposição dos Imóveis.** Conforme previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, fica desde já certo e ajustado que, independentemente de qualquer aprovação da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, a SPE poderá transferir a sua titularidade dos Imóveis Garantia (a.1) à Devedora; ou (a.2) a outra sociedade que seja controlada da Devedora (“Nova SPE”), desde que os ônus decorrentes da Alienação Fiduciária de Imóveis sejam integralmente mantidos, e tal operação seja realizada exclusivamente em razão de reorganização societária de sociedades sob controle direto ou indireto da Devedora, da qual decorra a necessidade de a SPE efetuar a transferência dos Imóveis Garantia para a Devedora ou para a Nova SPE, observado que, na hipótese do item “(a.2)” acima, deverão ser respeitadas, ainda, as seguintes condições (“Condições de Disposição”): (i) a Nova SPE não poderá possuir endividamento; (ii) deverá ser constituída alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da respectiva



Nova SPE, em termos substancialmente idênticos aos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) a Nova SPE deverá assumir integralmente as obrigações e responsabilidades previstas no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

#### 4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

##### 4.1. Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI

**4.1.1. Atualização Monetária dos CRI:** O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente 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, até a Data de Aniversário dos CRI, (“Atualização Monetária”), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”), de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

$VN_a$  = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_e$  = Valor Nominal Unitário dos CRI, na primeira Data de Integralização dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, após incidência de juros e/ou atualização monetária, ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$C$  = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, 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  $NI_k$ , variando de 1 até  $n$ ;

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



$NI_k$  = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI

$NI_{k-1}$  = 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 última Data de Aniversário dos CRI, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro; e

$dut$  = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior e a Data de Aniversário dos CRI imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro, sendo que:

- (i) na primeira Data de Aniversário, dos CRI, dia 18 de novembro de 2024, o "dut" será igual a 23 (vinte e três) Dias Úteis;
- (ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (iii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
- (iv) "Data de Aniversário dos CRI" significam as datas indicadas no **Anexo V** ao presente Termo de Securitização;
- (v) os fatores resultantes das expressões  $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$  são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vii) caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

onde:



$N_{k,p}$  = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

$N_{k-1}$  = conforme definido acima; e

*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 quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

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

## 4.2. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA

- 4.2.1.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme procedimento previsto neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, e consequentemente dos CRI, conforme o caso, em substituição, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da respectiva Atualização Monetária das Debêntures, e consequentemente dos CRI ("Taxa Substitutiva").
- 4.2.2.** Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, o último IPCA divulgados oficialmente, conforme o caso, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.
- 4.2.3.** Caso o IPCA, conforme o caso, venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a referida assembleia não será mais



realizada e o IPCA divulgado passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização.

**4.2.4.** Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, conforme orientada pelos Titulares dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 4.2.1 acima, a Devedora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; **(ii)** na respectiva Data de Vencimento; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro.

**4.2.5.** As Debêntures, e consequentemente os CRI, deverão ser resgatadas pelo saldo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária dos CRI, será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

### 4.3. Remuneração dos CRI

**4.3.1.** Remuneração dos CRI Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das CRI Primeira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* equivalente ao que for maior entre: (i) 6,90% (seis inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de outubro de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI Primeira Série") calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:



$$J = VNa \times (\text{FatorSpread} - 1)$$

Onde:

$J$  = valor da Remuneração dos CRI Primeira Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

$VNa$  = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Primeira Série da respectiva Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

$\text{FatorSpread}$  = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Onde:

Spread = a taxa de spread conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

$DP$  = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI Primeira Série (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

**4.3.2. Remuneração dos CRI Segunda Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das CRI Segunda Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* equivalente ao que for maior entre: (i) 6,95% (seis inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de outubro de 2032, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI Segunda Série") calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata*



*temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{FatorSpread} - 1)$$

Onde:

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

*VNa* = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Segunda Série da respectiva Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

*FatorSpread* = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Onde:

*Spread* = a taxa de *spread* conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais

*DP* = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI Segunda Série (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.

#### 4.3.2.1

**4.3.3. Remuneração dos CRI Terceira Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das CRI Terceira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* equivalente ao que for maior entre: (i) 7,05% (sete inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia



Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI Terceira Série” e quando em conjunto com Remuneração dos CRI Primeira Série e Remuneração dos CRI Segunda Série, “Remuneração dos CRI”) calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (\text{FatorSpread} - 1)$$

Onde:

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

$VNa$  = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Terceira Série da respectiva Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

$\text{FatorSpread}$  = fator de *spread* fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Spread} = \left[ \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Onde:

$\text{Spread}$  = a taxa de *spread* conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais

$DP$  = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI Terceira Série (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo “ $DP$ ” um número inteiro.

**4.3.4.** A definição da taxa final da Remuneração dos CRI será ratificada por meio de aditamento a este Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária



adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

- 4.4.** Pagamento da Remuneração dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Total dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI de todas as Séries será paga nas datas constantes do Anexo V a este Termo de Securitização, nos meses de abril e outubro, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração dos CRI"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

## **5. PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

- 5.1.** Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Observado o disposto na Cláusula 5.1.1. abaixo, conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados, até as 16:00 (dezesseis) horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista no **Anexo V** a este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos 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.

**5.1.1.** Independente da data de pagamento prevista no **Anexo V** a este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os valores depositados na Conta do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 5.1. acima permanecerão nesta até que ocorra **(a)** o cumprimento da Condição Suspensiva, **(b)** realizado o devido aperfeiçoamento das formalidades descritas nos contratos de garantia para constituição da Alienação Fiduciária de Ações e da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme descritas abaixo), e **(c)** realizado o arquivamento da AGE de Rerratificação (conforme definido no Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações) na JUCESP.

**5.1.2.** Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da verificação do cumprimento da Condição Suspensiva, e desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado e/ou descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações pecuniárias previstas nos Documentos da Operação, a Fiduciária deverá



orientar a Instituição Liquidante a liberar os recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado, incluindo eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras realizadas com referidos recursos, à Devedora.

## 6. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

**6.1.** Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão, com a intermediação dos Coordenadores, nos termos do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Garantia Firme").

**6.1.1.** A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito, sendo certo que o exercício da Garantia Firme será feito observado os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição.

**6.2.** Os CRI serão distribuídos conforme plano de distribuição constante no Contrato de Distribuição e no Prospecto.

**6.3.** Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

**6.4.** Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto por Investidores Qualificados.

**6.5.** Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina da Oferta nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").

**6.6.** Coleta de Intenções de Investimento. Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro, da Resolução CVM 160 e de acordo com o Contrato de Distribuição, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido abaixo), previsto no Prospecto, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI, bem como para definição: **(a)** o número de Séries dos CRI, e, conseqüentemente, o número de Séries das Debêntures, de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), ressalvado que qualquer uma das Séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(b)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada Série da Emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a serem alocadas em cada Série da Emissão dos Debêntures; e **(c)** a taxa final de remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures ("Procedimento de Bookbuilding").



**6.6.1.** No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os procedimentos descritos nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.

**6.7.** Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures, observados os procedimentos descritos em cada instrumento, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Devedora ou de realização de assembleia especial dos Titulares de CRI.

**6.8.** Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), observado os termos e condições constantes nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.

**6.8.1.** São consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; **(c)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "a" a "d" acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

**6.9.** Distribuição Parcial. Não será permitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que os CRI ofertados serão colocados sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.

**6.10.** Formador de Mercado. Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio deste Contrato, à Securitizadora 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, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

- 6.11. Prazo Máximo de Distribuição.** 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, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
- 6.12. Encerramento da Oferta.** Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.
- 6.13.** Não foi nem será constituído **(i)** fundo de amortização para a presente Emissão e/ou **(ii)** fundo de manutenção de liquidez para os CRI.
- 6.14.** Nos termos do artigo 4º, inciso III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores, formalmente, por meio deste ato, incentivam a Securitizadora e a Devedora a adotarem sempre padrões mais elevados de governança corporativa.
- 6.15.** Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, **(i)** os CRI poderão ser livremente negociados entre Investidores Profissionais e Qualificados, e **(ii)** desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o disposto no artigo 33, parágrafos 10 e 11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados.

## 7. ESCRITURAÇÃO

- 7.1.** O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.
- 7.2.** O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1 abaixo.

## 8. BANCO LIQUIDANTE



- 8.1. 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.
- 8.2. O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1 abaixo.

## 9. AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 9.1. 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.
- 9.2. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.
- 9.3. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

## 10. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

- 10.1. O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Banco Liquidante e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, 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 Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(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, do 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 suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 10 (dez) dias, ou por período inferior, após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador, a Instituição 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, pela Instituição Custodiante, pelo Banco Liquidante e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(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; **(viii)** 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 **(ix)** no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante ou Auditor Independente do Patrimônio Separado, conforme o caso.

**10.1.1.** Nos casos previstos na Cláusula 10.1 acima, o novo Escriturador, a Instituição Custodiante, Banco Liquidante e/ou Auditor Independente do Patrimônio Separado devem ser contratados pela Emissora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, observado o dever do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante ou do Auditor Independente do Patrimônio Separado de manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

**10.1.2.** Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

**10.1.3.** A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

## **11. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI**

**11.1.** Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 11.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

**11.2.** Vencimento Antecipado das Debêntures. Sujeito ao disposto na Cláusula 7.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures e nas Cláusulas 11.2.1 a 11.2.6 abaixo,



a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 11.2.1 e 11.2.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "Evento de Vencimento Antecipado").

**11.2.1.** Constitui Evento de Vencimento Antecipado que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) o inadimplemento, pela Devedora e/ou pela SPE, de qualquer obrigação pecuniária devida à Securitizadora na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;
- (ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou da SPE; **(b)** pedido de autofalência da Devedora e/ou da SPE; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou da SPE, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Devedora e/ou pela SPE, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei nº 11.101"), no âmbito de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de tutela cautelar, medidas preparatórias ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, tomada de qualquer medida ou início, de qualquer processo similar em outra jurisdição, ou ocorrência de qualquer evento similar aos descritos neste item (e); ou **(f)** ingresso em juízo pela Devedora e/ou pela SPE, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações



para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

- (iv) vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras ("Dívida Financeira") da Devedora e/ou da SPE (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;
- (v) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou da SPE (no qual referidas sociedades são incorporadas) ou incorporação de ações da Devedora e/ou da SPE, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se: (a) em caso de fusão ou incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs, a Devedora e/ou Controladas da Devedora, desde que a sociedade resultante seja a Devedora; e/ou (b) em caso de cisão, fusão e incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs e/ou Controladas da Devedora, desde que o controle final, direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação, permaneça da Devedora;
- (vi) caso a Devedora e/ou a SPE ceda, transfira ou grave, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia, salvo **(a)** mediante autorização prévia, expressa e por escrito da Securitizadora; ou **(b)** conforme expressamente autorizado na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia;
- (vii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade total da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia;
- (viii) caso a Devedora e/ou a SPE realizem alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário"), sendo certo que a Devedora poderá



adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;

- (ix) questionamento judicial, pela Devedora, pela SPE e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou coligadas sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e
- (x) caso a Devedora, a SPE ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexecutível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante autoridade competente), as Debêntures, a Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias Reais.

**11.2.2.** Constitui Evento de Vencimento Antecipado não automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático") e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado") que pode acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.4 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

- (i) inadimplemento ou mora de qualquer dívida financeira ou qualquer obrigação pecuniária de qualquer Dívida Financeira da Devedora, da SPE e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE à R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, ambos conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico no respectivo acordo ou contrato;
- (ii) arresto, sequestro ou penhora das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;
- (iii) em caso de cancelamento do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM;



- (iv) mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Devedora, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores diretos ou indiretos: **(a)** passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do seu capital votante; ou **(b)** deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário indireto efetivo da Devedora, exceto se previamente autorizada pela Securitizadora, conforme autorizado pelos Titulares dos CRI;
- (v) redução do capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se para absorção de prejuízos;
- (vi) realização de mútuos ou empréstimos pela Devedora, na qualidade de mutuante ou mutuária, com qualquer sociedade do Grupo Econômico, exceto por **(a)** operações na qual a Devedora figure como devedora e desde que sejam contratadas em condições equitativas de mercado (*arm's length*) ou em termos e condições mais benéficos à Devedora do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma pessoa ou entidade que não seja do Grupo Econômico; **(b)** operações na qual a Devedora figure como credora e desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex ou para o repasse de recursos obtidos pela Devedora por meio de qualquer emissão de valores mobiliários; ou **(c)** contratos de mútuo existentes nesta data ou que sejam subordinados às Debêntures, ou seja, cujos pagamentos, inclusive intermediários, tanto de principal quanto de juros, encargos e outros pagamentos similares ocorram após a Data de Vencimento; sendo certo que fica permitido a realização da amortização de tais mútuos pela Devedora mediante conversões de mútuo em capital (vedada participação recíproca);
- (vii) caso seja constituído pela Devedora e/ou pela SPE ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer Ônus sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Contratos de Garantia;
- (viii) caso a Devedora utilize os Imóveis Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de tais Imóveis Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;
- (ix) constituição e/ou prestação pela Devedora de quaisquer garantias fidejussórias, Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que



limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, conforme aplicável, da Devedora, em benefício de qualquer sociedade ou pessoa que seja sua Controlada ou coligada (direta ou indireta), controladora (ou do grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"), exceto pela prestação de garantia pessoal (fiança e/ou aval) ou reais pela Devedora em benefício de suas Controladas, diretas ou indiretas;

- (x) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade parcial da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI; ou
- (xi) se houver o descumprimento pela Devedora e/ou pela SPE no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da ciência pela Devedora e/ou pela SPE, exceto nos casos em que tenha sido estabelecido prazo de cura específico;
- (xii) se a Devedora e/ou a SPE tiver prestado qualquer informação ou declaração falsa, inconsistente, insuficiente, imprecisa ou desatualizada (na data em que prestada) na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia de que seja parte, não sanada (se possível o saneamento) em 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de referida inconsistência, insuficiência, imprecisão ou inatualidade (na data em que prestada);
- (xiii) existência de decisão judicial ou arbitral, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou que não esteja sendo discutido pela Devedora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, esteja com aplicabilidade comprovadamente suspensa;
- (xiv) caso em qualquer Data de Verificação (conforme definido abaixo), o saldo devedor das Debêntures seja superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor da Fração Ideal dos Imóveis (conforme definido abaixo) ("Razão de Garantia"), sem que se realize a Recomposição de Garantia (conforme definido no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis), nos termos da Cláusula Terceira do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis;



- (xv) se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 45 (quarenta e cinco) dias; **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, em até 30 (trinta) dias, provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas licenças; e que em quaisquer dos casos acima, não causem um Efeito Adverso Relevante;
- (xvi) protesto legítimo de títulos contra a Devedora e/ou a SPE, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, (a) em relação a Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que **(b)** foi cancelado ou sustado ou **(c)** a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;
- (xvii) existência de sentença condenatória transitada em julgado contra a Devedora e/ou a SPE, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior (a) em relação a Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;
- (xviii) distribuição de dividendos pela Devedora caso tenha ocorrido qualquer hipótese dos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou caso a Devedora esteja inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão;
- (xix) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades da Devedora e o cumprimento de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão;
- (xx) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos;
- (xxi) não pagamento, pela Devedora ou pela SPE, de sentenças judiciais transitadas em julgado ou decisões arbitrais definitivas cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a (a) em relação a Devedora



a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, no prazo fixado na própria decisão ou, caso não haja prazo previsto na decisão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da publicação da referida sentença e/ou decisão, ou da data estabelecida na referida sentença e/ou decisão para realização do pagamento;

- (xxii)** arresto, sequestro ou penhora de bens ou ativos da Devedora ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda de bens e/ou ativos da Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado de boa fé e obtido efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;
- (xxiii)** descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência da Emissão, de índice financeiro equivalente à razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da Devedora inferior a 60% (sessenta por cento), a qual será apurada trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Devedora, calculado pela Devedora e verificado pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto na Cláusula 9.1 inciso (i) alíneas (a) e (b) da Escritura de Emissão, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas, conforme o caso, da Devedora referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024 para a primeira verificação e para as demais verificações o seu respectivo trimestre (“Índice Financeiro”), devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;
- (xxiv)** caso ocorra transferência da Fração Ideal dos Imóveis para Nova SPE sem que tenham sido atendidas as Condições de Disposição;
- (xxv)** desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastro que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;



- (xxvi)** venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Devedora que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Devedora;
- (xxvii)** caso ocorra a desapropriação, confisco, embargo ou constituição de Ônus sobre a fração ideal remanescente dos Imóveis Garantia para terceiros, sem a expressa anuência prévia da Securitizadora, exceto com relação ao Ônus de que trata o item "(xxvi)" abaixo; e
- (xxviii)** caso ocorra a disposição, cessão, transferência ou alienação, inclusive via integralização, da fração ideal remanescente dos Imóveis Garantia para terceiros, sem a expressa anuência prévia da Securitizadora, exceto para a Devedora, pela SPE e pela JHSF Incorporações, desde que a fração ideal transferida seja onerada no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis em benefício da Debenturista, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária.
- (i) Para fins deste Termo de Securitização:
- (a) "Autoridade Governamental" significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;
- (b) "Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;
- (c) "Dívida Líquida" significa a soma algébrica dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do saldo dos derivativos, acrescidos do arrendamento mercantil / leasing financeiro (excluídos os arrendamentos tratados pelo IFRS16), somados ao saldo dos títulos descontados com regresso e/ou cessão de carteira com coobrigação, caso aplicável e somado aos avais e fianças prestados para terceiros em obrigações financeiras não consolidadas das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas da Devedora, menos (a) as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, (b) contas a receber performados de unidades imobiliárias, com vencimento em até 12 (doze) meses (circulante) e (c) dívida mandatoriamente conversível;
- (d) "Ônus" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de



retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato;

- (e) "Patrimônio Líquido" significa a linha correspondente em seu balanço patrimonial, excluído da participação dos acionistas minoritários;
- (f) "SPE" significa a(s) SPE(s) outorgantes atuais, e qualquer outra sociedade que venha a substituir e/ou complementá-las no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos da Escritura de Emissão e/ou do Instrumento de Alienação Fiduciária;
- (g) "Data de Verificação" significa cada data de verificação da Razão de Garantia, pela Emissora, a qual deverá ser realizada a cada 12 (doze) meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, do Relatório de Controle da Razão de Garantia.
- (h) "Relatório de Controle da Razão de Garantia" significa o relatório fornecido pela Emissora à Securitizadora até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados, referentes ao encerramento do exercício social da Devedora), no qual constarão as informações necessárias para o cálculo da Razão de Garantia, substancialmente na forma prevista no Anexo VIII da Escritura de Emissão;
- (i) "Valor da Fração Ideal dos Imóveis" significa o valor operacional do Aeroporto, multiplicado pela Fração Ideal dos Imóveis, conforme cálculo previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, indicado no laudo de avaliação realizado por qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; **(b)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; **(c)** Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; **(d)** Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; **(e)** Forvis Mazars Assessoria, Consultoria e Planejamento Empresarial LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.356.119/0001-34 (todas, em conjunto, "Avaliadoras"), conforme informado pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, anualmente no Relatório de Controle da Razão de Garantia;
- (ii) Ademais, caso a Devedora não entregue o Relatório de Controle da Razão de Garantia dentro dos prazos e conforme requisitos previstos na Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 11.2.2 (xiv), a Securitizadora



poderá prosseguir com a contratação das Avaliadoras para a atualização do Valor da Fração Ideal dos Imóveis e elaboração do Relatório de Controle da Razão de Garantia, com a utilização dos recursos do Fundo de Despesas e posterior reembolso por parte da Devedora.

- 11.2.3.** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 11.2.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.
- 11.2.4.** Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 11.2.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e consequente resgate antecipado dos CRI, que será regida observados seus procedimentos previstos na Cláusula 16 abaixo, inclusive o respectivo quórum nos termos da Cláusula 16.16(i) deste Termo de Securitização.
- 11.2.5.** Na Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 11.2.4 acima os titulares dos CRI representando, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (ii) maioria dos CRI em Circulação presentes em assembleia geral de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Debenturista para que esta declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Debenturista.
- 11.2.6.** Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora deverá votar na assembleia especial de Debenturista por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de instalação em segunda convocação da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que não haja quórum suficiente de deliberação, a Emissora deverá, imediatamente, **não** declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.
- 11.2.7.** Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará a decisão dos Titulares dos CRI a respeito da a renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com este Termo de



Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos da Cláusula 16.16(ii) abaixo.

**11.2.8.** Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório, conforme Cláusula 11.2.4 acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, com o seu conseqüente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI de cada Série, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, conforme aplicável, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o respectivo evento; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Securitizadora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.

**11.2.9.** A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência da Debenturista, com cópia ao Escriturador, ao Banco Liquidante e ao Agente Fiduciário dos CRI, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a ocorrência ou declaração, conforme o caso, do vencimento antecipado das Debêntures.

## 12. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

**12.1.** 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 mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

**12.2.** Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido informe mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP n.º 1/2021, bem como ser mantido disponível para consulta pública na sua página na rede mundial de



computadores (<https://www.opecapital.com/pt/>), ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

**12.3.** O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) data de Emissão dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos CRI;
- (iii) critério de atualização monetária dos CRI;
- (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.

**12.4.** Responsabilidade pela elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados em seu website e na CVM, pela Emissora, para consulta do Agente Fiduciário dos CRI.

**12.5.** 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 e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

**12.5.1.** 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, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

**12.6.** 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 instituição 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.

**12.6.1.** 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 pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização.

**12.7.** 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.

**12.7.1.** A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 10 (dez) 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)** divulgar em seu website, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures 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.

**12.7.2.** 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 12.7.3 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.



**12.7.3.** 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 de Securitização; 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.

**12.7.4.** A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a empregar os melhores esforços 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.

**12.8.** A Emissora, neste ato, declara que:

- (i)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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 de Securitização;
- (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) 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;
  - (viii) todas as informações prestadas pela Emissora no âmbito deste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, precisas, suficientes e atuais e se responsabiliza por informações por si prestadas;
  - (ix) cumpre e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;
  - (x) cumpre e faz com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, para tanto **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e **(c)** se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e
  - (xi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.
- 12.9.** 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 de Securitização tornem-se total ou parcialmente



inverídicas, incompletas ou incorretas.

**12.10.** 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 dos 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) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, vinculados aos CRI:
  - (a) registrados em entidade registradora; ou
  - (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- (iii) 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
- (iv) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.

### **13. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1.** Na forma da Lei 14.430, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

**13.2.** 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.

**13.2.1.** 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.

**13.2.2.** 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.

**13.3.** Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, observada a Cláusula 5.1.2 acima, 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.

**13.4.** 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.

**13.4.1.** Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, 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: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

- 13.5.** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.
- 13.6.** Não obstante o disposto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, caso seja aplicado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.
- 13.7.** 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.
- 13.8.** 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.
- 13.8.1.** Na hipótese prevista na Cláusula 13.8 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.
- 13.8.2.** Na hipótese prevista na Cláusula 13.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos



captados.

**13.9.** 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.

**13.9.1.** Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 13.9 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 dos CRI.

**13.9.2.** Nos termos do artigo 50, parágrafo 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 16.2 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 30 de setembro de cada ano.

#### **14. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI**

**14.1.** 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 de Securitização.

**14.2.** 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 de Securitização 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)** os representantes legais do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;
- (iv)** este Termo de Securitização 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, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

- (v) a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização 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 de Securitização;
- (vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus termos e condições;
- (viii) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tão logo sejam registrados o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Escritura de Emissão, Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações e os atos societários de aprovação das Garantias e da emissão sejam registradas nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme o caso. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e conseqüente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, (i) com base no valor descrito no Instrumento de Alienação de Ações, com data base no balancete financeiro da Companhia relativo ao exercício fiscal findo em 31 de dezembro de 2023, as ações são insuficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (ii) com base no Valor da Fração Ideal dos imóveis, o Imóvel é suficiente em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;



- (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, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;
- (xi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme declaração constante do Anexo VIII deste Termo de Securitização;
- (xii) não tem qualquer ligação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções; e
- (xiii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no Anexo IX deste Termo de Securitização.

**14.3.** 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 dos CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;



- (vii)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;
- (viii)** solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora;
- (ix)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;
- (x)** convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 16 abaixo;
- (xi)** comparecer às Assembleias de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xii)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xiii)** comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;
- (xiv)** no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, 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, parágrafo 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)** fornecer à Emissora, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, o termo de quitação e relatório de encerramento da Emissão e de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data da referida extinção;
- (xvi)** na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de



convocação das Assembleias de Titulares dos CRI, daquelas Assembleias de Titulares dos CRI que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

- (xvii) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xviii) 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;
- (xix) 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;
- (xx) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora, conforme previsto no presente Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (xxi) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

**14.3.1.** Não obstante o disposto na Cláusula 14.3 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, não limitando-se à verificação do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto na Cláusula 3.5 acima, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

**14.3.2.** 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.

**14.3.3.** Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.5 acima, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Imóveis Lastro até a liquidação



dos CRI.

- 14.4.** Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas na Cláusula 14.12 abaixo.
- 14.5.** 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 dos CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.
- 14.6.** A Assembleia Especial de Titulares dos 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.
- 14.7.** Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.5 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.
- 14.8.** 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 dos 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 dos 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 14.3.
- 14.9.** 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 de Securitização.
- 14.10.** A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.



- 14.11.** O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, caso a Emissora não o faça.
- 14.12.** Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o Anexo IX contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente nesta data.

## **15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E SUBSTITUIÇÃO DA SECURITIZADORA**

- 15.1.** Caso seja verificada a ocorrência dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):
- (i)** insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI;
  - (ii)** pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
  - (iii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;
  - (iv)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
  - (v)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados, e desde que o inadimplemento ou mora seja exclusivamente imputável à Emissora;
  - (vi)** renúncia da Emissora, manifestada por escrito, através de comunicação ao Agente Fiduciário, sendo certo que neste caso não haverá assunção imediata do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; ou



- (vii) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da companhia Securitizadora.

**15.2.** Insuficiência do Patrimônio Separado. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. A Assembleia Especial deverá ser convocada com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, a qual instalar-se á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI, que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI, e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI em Circulação presentes, em primeira ou segunda convocações, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei 14.430, e do parágrafo 3º-A do artigo 30 da Resolução CVM 60. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**15.3.** Caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 15.2 acima **(i)** não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, conforme disposto no Código Civil e no artigo 30, parágrafo 6º e artigo 31, parágrafo 2º, ambos da Lei 14.430, podendo a Emissora realizar a liquidação do Patrimônio Separado e, em último caso, realizar a venda dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo de a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 14.430.

**15.4.** Insolvência da Securitizadora. Nos casos dos eventos indicados nos incisos (ii) a (iv) da Cláusula 15.1 acima, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do parágrafo 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de



realização, para a primeira convocação, e 8 (oito) dias, para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, sendo que referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

- 15.5.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, por 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mais 1 (um), em primeira ou em segunda convocação, 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 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.
- 15.6.** Caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que integram o Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos da Conta do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos das Conta do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.
- 15.7.** A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou nova instituição administradora possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 15.
- 15.8.** A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 15.1 acima.
- 15.9.** A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os



documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

**15.10.** A substituição da Emissora em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

**15.11.** O Agente Fiduciário e/ou nova instituição poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado com o conseqüente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Geral de que trata as Cláusulas 15.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Geral de que trata as Cláusulas 15.1 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

## **16. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI**

**16.1.** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por Série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no 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 nas características específicas das respectivas Séries, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário; **(2)** Remuneração dos CRI da respectiva Série, atualização monetária dos CRI da respectiva Série, 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)** Resgate Antecipado Total dos CRI da respectiva Série; **(5)** criação de qualquer evento de repactuação da respectiva Série; e **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI da respectiva Série, 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 no inciso (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas Séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(b)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(c)** os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previstos nesta Cláusula 16; **(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 dos CRI; e **(g)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação ao(s) Evento(s) de Vencimento Antecipado Não Automático(s) das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta entre todas as Séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

**16.2.** Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos 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, cujo quórum deverá ser de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão 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 dos CRI, se for o caso.

**16.2.1.** 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 dos CRI



correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

**16.3.** A Assembleia Especial de Titulares dos 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.

**16.4.** Deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das Séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures 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.

**16.4.1.** A Assembleia Especial de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, mencionada na Cláusula 16 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 16.6 abaixo.

**16.4.2.** 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 dos 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, observada a Cláusula 11.2.6 acima. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário dos



CRI poderá adotar o disposto na legislação.

- 16.4.3.** 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. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.
- 16.5.** Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.
- 16.6.** Convocação e Quórum de Instalação. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser disponibilizada pela Securitizadora e disponibilizada no *website* da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, 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 (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, 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, exceto no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60 nos termos da Cláusula 16.2(i) acima, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, sendo que tal divulgação ocorrerá na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores da Securitizadora (<https://www.opecapital.com/pt/>).
- 16.7.** A presença da totalidade dos Titulares dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.
- 16.8.** O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI referido na Cláusula 16.6 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, nos termos do



artigo 26 da Resolução CVM 60:

- (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares dos 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 dos 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 dos CRI.

**16.9.** Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

**16.10.** Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares dos 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.

**16.10.1.** 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 dos CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM n.º 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada, e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

**16.10.2.** 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.



**16.10.3.** 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 dos CRI.

**16.11.** Cada CRI, nas Assembleias de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares dos CRI, 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.

**16.12.** A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

**16.13.** O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

**16.14.** A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos 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.

**16.15.** Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos 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.

**16.15.1.** Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 16.15 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 16.15 acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI



presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

**16.16. Quórum de Deliberação.** As deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI 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 CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Resolução CVM 60:

- (i) Vencimento Antecipado: a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia especial de Debenturista a respeito da declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático que dependerá de aprovação, no mínimo, (a) 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação, ou (b) maioria dos CRI em circulação presentes em assembleia geral de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, observado que **(1)** caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures; e **(2)** caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures;
- (ii) Waiver: a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia especial de Debenturista a respeito da 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 de (i) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou (ii) no mínimo, maioria dos CRI em Circulação (considerando todas as Séries dos CRI) presentes na Assembleia de Titulares de CRI, em qualquer convocação subsequente, desde que representem, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI), sendo certo que, caso seja necessária qualquer alteração neste instrumento e/ou demais Documentos da Operação exclusivamente em decorrência da renúncia temporária (*waiver*) acima mencionada, tal alteração poderá ser realizada com base no quórum aqui mencionado; e
- (iii) Qualificado: as deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI que



impliquem **(a)** a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(b)** a alteração da data de vencimento dos CRI, **(c)** alterações ou exclusões nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado e Resgate Antecipado Total dos CRI, **(d)** alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou **(e)** criação de qualquer evento de repactuação dos CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou do CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em qualquer convocação.

**16.17.** As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias de Titulares dos CRI, 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 dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias de Titulares dos CRI.

## **17. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS DA EMISSÃO**

**17.1.** Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, correrão por conta da Companhia, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do escriturador, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização.

**17.2.** Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Companhia e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"):

- (i)** **(a)** os valores referentes às Despesas Iniciais listadas no Anexo IX da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo VI** deste Termo de Securitização, serão retidos pela Emissora quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), por conta e ordem da Companhia ("Despesas Iniciais"), e **(b)** as demais Despesas recorrentes serão arcadas pela Emissora, na qualidade de Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 17.6 abaixo ("Despesas Recorrentes");



- (ii) remuneração do Escriturador dos CRI composta por uma parcela única no valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) mais parcelas mensais do mesmo valor e por ativo (de CRI e Debênture), 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;
- (iii) remuneração do Contador do Patrimônio Separado no valor de R\$120,00 (cento e vinte reais) 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;
- (iv) remuneração da Emissora, 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 mensais no valor de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI;
  - (b) pela emissão dos CRI, será devido o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser pago à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI;
  - (c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Emissora o valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo **(1)** esforços de cobrança e execução de Garantias, **(2)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais, **(3)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; **(4)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(5)** verificações extraordinárias de lastro, destinação e



garantias; e **(6)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data;

- (d)** de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;
- (v)** remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:
- (a)** pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, 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 calor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de alteração no sistema da B3;
- (1)** pela custódia da Escritura de Emissão de CCI/Debênture: parcelas anuais, no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (2)** em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida à Instituição Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas";



- (b) os valores indicados nas alíneas (a) e (1) 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 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, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;
- (c) as parcelas citadas no item “a” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, inscrita no CNPJ nº 02.150.453/0002-00.
- (d) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*; e
- (e) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento as respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;
- (vi) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do presente Termo de Securitização, nos seguintes termos:
- (a) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, 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;



- (b) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas (i) parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Adicionalmente, a cada aditamento ao presente Termo de Securitização para fins de inclusão de novos Créditos Imobiliários lastros e, conseqüentemente emissão de CRI adicionais, será devida uma nova parcela (ii) única de implantação da nova tranche no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por cada tranche de Créditos Imobiliários caracterizado pela sua destinação, a ser paga até o 5º dia útil contado de cada aditamento; (iii) caso o novo Crédito Imobiliário adicional conte com a realização de controles adicionais, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão; e (iv) parcelas semestrais adicionais pela verificação da destinação imobiliária futura de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por cada verificação de destinação, sendo a primeira parcela devida na data prevista para primeira verificação, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "(iv)" deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.
- (c) a primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;
- (d) a remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;
- (e) em caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à



emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 10 (dez) dias corridos após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora, do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(1)** análise de edital; **(2)** participação em *calls* ou reuniões; **(3)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(4)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(5)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

- (f)** caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação de Securitização, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;
- (g)** os valores indicados nas alíneas (a), (b) e (e) 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, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- (h)** O Patrimônio Separado ou os Titulares de 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 de CRI. Quando houver negativa para custeio de tais despesas em função de insuficiência do Patrimônio Separado ou inadimplemento da Devedora, os Titulares de 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 de CRI, a Securitizadora e a Devedora e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso, sendo certo que não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares de CRI ou pela Devedora conforme o caso e, em razão de necessidade imediata para resguardar os interesses Titulares de CRI ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, tais despesas são contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Geral dos Titulares de CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora, garantidores ou Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação e/ou avaliação por meio de laudo de avaliação das Garantias, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais 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 de CRI, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Devedora e/ou dos garantidores e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelos devedores dos Créditos Imobiliários ou por garantidores e/ou Securitizadora e/ou terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 05 (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 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 CVM 17. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas do Patrimônio Separado 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) no caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die;
  - (k) a remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário e caso aplicável; e
  - (l) 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 de CRI, conforme o caso.
- (3)** remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:
- (a)** o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Emissora, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), a serem pagas até o 5º (quinto) Dia útil contado da data de integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas



(IGP-M/FGV) e, no caso de sua supressão ou extinção, em sua substituição, 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.
- (4) despesas com registro da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como dos eventuais aditamentos, exceto se tal registro for dispensado nos termos da regulamentação aplicável;
  - (5) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI 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;
  - (6) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;
  - (7) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;
  - (8) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação;
  - (9) custos incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
  - (10) despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
  - (11) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança e eventuais despesas com provisionamento de ações judiciais; e
  - (12) 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 neste Termo de Securitização.

**17.2.1.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 17.3 e seguintes abaixo, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento diretamente da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 17.2.2 ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os Encargos Moratórios, que eventualmente não tenham sido saldados 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.

**17.2.2.** 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 os Encargos Moratórios.

**17.2.3.** Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá no pagamento das despesas da Operação de Securitização com recursos próprios.

**17.3.** Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** que não sejam suportadas pelos recursos existentes no Fundo de Despesas, e que, após notificação pela Emissora à Devedora, não sejam pagas pela Devedora 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.

**17.3.1.** No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora, e na ausência



desta, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

- 17.4.** As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI 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 e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, 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; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.
- 17.5.** 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 17.1, bem como a Devedora não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.
- 17.6.** Fundo de Despesas. A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização das Debêntures, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta do Patrimônio Separado durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor total do Fundo de Despesas será constituído com valor de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$75.000,00 (setenta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora



somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

**17.6.1.** Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Companhia, solicitando a sua recomposição. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Companhia deverá, em até 2 (dois) 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 Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta do Patrimônio Separado.

**17.6.2.** Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

**17.6.3.** 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.

**17.6.4.** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, 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 acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

**17.6.5.** Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de



recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

**17.6.6.** Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

**17.6.7.** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

**17.6.8.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 17.6 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Companhia não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista, exclusivamente, com os demais recursos integrantes do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Devedora na forma da Cláusula 17.6 acima. Caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não seja suficiente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Companhia com as penalidades previstas na Cláusula 17.2.2 acima ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Companhia. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 17.2.2 acima, que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

## **18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

**18.1.** Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.



## 18.2. Titulares de CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais

- 18.2.1. Pessoas físicas:** Para as pessoas físicas, 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 3º, incisos II e IV, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585 tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.
- 18.2.2. Pessoas jurídicas:** Como regra geral, os ganhos e os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). 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).
- 18.2.3. Regras específicas a depender do investidor:** Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.
- 18.2.4. IRRF – Antecipação:** O IRRF retido na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido e arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do IPRJ apurado em cada período de apuração.
- 18.2.5. Dispensa de Retenção:** Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução RFB 1.585.
- 18.2.6. Tributação corporativa:** Não obstante a dispensa 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 submetidos à tributação corporativa aplicável.
- 18.2.7. Tributação exclusiva na fonte:** Pessoas jurídicas submetidas ao Simples Nacional e isentas, e pessoas físicas 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 70, II da Instrução RFB 1.585.

**18.2.8. Fundos de investimentos:** De modo geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Para FII e FIAGRO, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e artigo 36 da Instrução RFB 1.585, em regra essa isenção não abrange as aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, que estão sujeitas a IRRF, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. Contudo, as aplicações de FII especificamente em CRI não estão sujeitas ao IRRF (artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução RFB 1.585).

**18.2.9. PIS/COFINS:** Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas, tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto nº 8.426).

**18.2.10.** Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial, podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

**18.2.11.** Deduções no cômputo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

### **18.3. Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins Fiscais**

**18.3.1. Pessoas físicas:** Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF") estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução RFB 1.585.

**18.3.2. Investidores 4.373:** Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam



peças físicas) domiciliados ou com sede para fins fiscais no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 e que não sejam domiciliados em JTF estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como JTF, o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

**18.3.3. Isenção sobre ganhos de capital:** Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373 e desde que os Titulares de CRI não estejam localizados em JTF, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil.

#### **18.4. Conceito JTF**

**18.4.1.** Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.

**18.4.2.** A RFB lista no artigo 1º da Instrução RFB 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria RFB 488, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria RFB 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução RFB 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei nº 14.596, publicada em 14 de junho de 2023, altera a Lei 9.430 para reduzir o percentual de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento), a partir de 01 de janeiro de 2024.

#### **18.5. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio**

**18.5.1.** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306. 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 transações ocorridas após este eventual aumento.



## 18.6. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos

**18.6.1.** As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2º, inciso V e VI do Decreto 6.306. 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## 18.7. Discussões Legislativas

**18.7.1.** Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. Caso tais projetos sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.

## 19. PUBLICIDADE

**19.1.** Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, bem como as convocações para as respectivas Assembleias de Titulares dos CRI, quando assim obrigar a regulação, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados, serão realizados conforme aplicável, na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, na internet (<https://www.opecapital.com/pt/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o ao Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

**19.2.** As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

**19.3.** 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 de Titulares dos CRI, que deverão



ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

## **20. REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

- 20.1.** O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 na forma do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 14.430.
- 20.2.** Adicionalmente, o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão enviados para custódia junto a Instituição Custodiante na forma do artigo 33, inciso I e artigo 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do respectivo documento. A Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo IV ao presente Termo de Securitização, será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital dos Documentos da Operação até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

## **21. FATORES DE RISCO**

- 21.1.** Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos nos Prospectos, sendo definidos na data de assinatura do presente Termo de Securitização.

## **22. DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 22.1.** 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.
- 22.2.** Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização 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.
- 22.3.** As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
- 22.4.** 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.



- 22.5.** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.
- 22.6.** 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 de Securitização e o disposto na Cláusula 22.8.1 abaixo.
- 22.7.** Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização 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.
- 22.8.** Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 16 acima.
- 22.8.1.** Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências 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; **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; e **(vi)** para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) ao (vi) 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.
- 22.9.** 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.
- 22.10.** 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.
- 22.11.** 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 dos CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

- 22.11.1.** Observado o disposto na Cláusula 22.11 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 dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.
- 22.12.** 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.
- 22.13.** A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, 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.
- 22.14.** Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.
- 22.15.** Cada uma das Partes declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e da *UK Bribery Act* of 2010, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.
- 22.16.** O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, 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.

**22.17.** As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, bem como, as partes, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, se comprometem a seguir o disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, obrigando-se ela e a tratar os dados que forem eventualmente coletados, conforme sua necessidade ou obrigatoriedade.

## **23. NOTIFICAÇÕES**

**23.1.** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

**(i)** se para a Emissora:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000,  
São Paulo - SP

At.: Flávia Palácios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

**(ii)** se para o Agente Fiduciário dos CRI:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102,  
Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin  
CEP 04.578-910 – São Paulo, SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br); [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br);  
[af.precificacao@oliveiratrust.com.br](mailto:af.precificacao@oliveiratrust.com.br)



**23.2.** 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 de Securitização. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

## **24. LEI APLICÁVEL E FORO**

**24.1.** Lei Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**24.2.** Foro: As Partes elegem o foro da Comarca 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.

## **25. ASSINATURA DIGITAL**

**25.1.** As partes concordam que, nos termos da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200- 2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todas os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio da sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

**25.2.** As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

**25.3.** E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 16 de outubro de 2024.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]



(Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão Em Até 3 (Três) Séries da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.")

### OPEA SECURITIZADORA S.A.



### OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.





## 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:

#### CCI nº 1

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>			<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 16 de outubro de 2024		
<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	341/001	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
<b>1. EMISSORA</b>					
<u>Razão Social:</u> Opea Securitizadora S.A. (" <u>Emissora</u> ")					
<u>CNPJ/MF:</u> 02.773.542/0001-22					
<u>Endereço:</u> Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
<b>2. CUSTODIANTE</b>					
<u>Razão Social:</u> Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.					
<u>CNPJ/MF:</u> 36.113.876/0004-34					
<u>Endereço:</u> Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, São Paulo – SP					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<u>Razão Social:</u> JHSF Participações S.A. (" <u>Devedora</u> ")					
<u>CNPJ/MF:</u> 08.294.224/0001-65					
<u>Endereço:</u> Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar					
<b>4. TÍTULO</b>					
O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Da</i>					



<p><i>Espécie com Garantia Real, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.</i>, celerado em 15 de outubro de 2024 entre a Emissora e a Devedora (<u>"Escritura de Emissão de Debêntures"</u>).</p>	
<p><b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PRIMEIRA SÉRIE:</b></p> <p>R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão (<u>"Valor Total da Emissão"</u>), a ser alocado entre as Séries no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, nos termos do "<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural</i>" (<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>).</p>	
<p><b>6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PRIMEIRA SÉRIE:</b></p> <p>100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Primeira Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.</p>	
<p><b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b></p>	
<p><u>Prazo e Data de Vencimento:</u></p>	<p>3.648 (três mil seiscentos e quarenta e oito), vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2034.</p>
<p><u>Valor Total da CCI nº 1:</u></p>	<p>R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão (<u>"Valor Total da Emissão"</u>), a ser alocado entre as Séries no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.</p>
<p><u>Atualização Monetária:</u></p>	<p>Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Primeira Série serão atualizados monetariamente mensalmente a partir da primeira data de integralização da Debênture Primeira Série, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (<u>"IPCA"</u>), calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, até a data de Aniversário das Debêntures Primeira Série, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures Primeira Série será incorporado automaticamente ao seu Valor</p>



	Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso.
<u>Remuneração:</u>	Sobre os Créditos Imobiliários Primeira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> equivalente ao que for maior entre: (i) 6,90% (seis inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet ( <a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a> ) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de acordo a fórmula presente na Cláusula 6.15.1. da Escritura de Emissão.
<u>Periodicidade de Pagamento do Principal:</u>	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no <b>Anexo VII</b> da Escritura de Emissão de Debêntures e no <b>Anexo II</b> desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>Periodicidade de Pagamento da</u>	Ressalvadas as hipóteses de vencimento



<p><u>Remuneração:</u></p>	<p>antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários Primeira Série deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no <b>Anexo VII</b> da Escritura de Emissão de Debêntures e no <b>Anexo II</b> desta Escritura de Emissão de CCI.</p>
<p><u>Encargos Moratórios:</u></p>	<p>Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial <b>(i)</b> juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata die</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e <b>(ii)</b> multa não compensatória de 2% (dois por cento) (“Encargos Moratórios”).</p>
<p><b>8. GARANTIAS</b></p>	
<p>A CCI nº 1 não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas no âmbito das Debêntures.</p>	
<p><b>9. LOCAL DE PAGAMENTO</b></p>	
<p>São Paulo – SP</p>	
<p><b>10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO</b></p>	
<p><u>1 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.167/ RGI de São Roque/SP)</u></p> <p>Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica Ocupação Estratégica - CEP: 181329-00, Município e Comarca de São Roque/SP</p> <p><u>2 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.168/ RGI de São Roque/SP)</u></p> <p>Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica, Ocupação Estratégica – CEP: 181300-00, Município e Comarca de São Roque/SP</p>	



3 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.169/ RGI de São Roque/SP)

Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica – Ocupação Estratégica - CEP: 181329-00, Município e Comarca de São Roque/SP



## CCI nº 2

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>			<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 16 de outubro de 2024		
<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	341/002	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
<b>1. EMISSORA</b>					
<u>Razão Social:</u> Opea Securitizadora S.A. (" <u>Emissora</u> ")					
<u>CNPJ/MF:</u> 02.773.542/0001-22					
<u>Endereço:</u> Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
<b>2. CUSTODIANTE</b>					
<u>Razão Social:</u> Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.					
<u>CNPJ/MF:</u> 36.113.876/0004-34					
<u>Endereço:</u> Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, São Paulo - SP					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<u>Razão Social:</u> JHSF Participações S.A. (" <u>Devedora</u> ")					
<u>CNPJ/MF:</u> 08.294.224/0001-65					
<u>Endereço:</u> Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar					
<b>4. TÍTULO</b>					
O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convogada em Da Espécie com Garantia Real, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.</i> ", celerado em 15 de outubro de 2024, entre a Emissora e a Devedora (" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ").					
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEGUNDA SÉRIE:</b>					
R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão (" <u>Valor Total da Emissão</u> "), a ser alocado entre as Séries no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos do " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real</i>					



<i>Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI").</i>	
<b>6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEGUNDA SÉRIE:</b> 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Segunda Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
<u>Prazo e Data de Vencimento:</u>	4.381 (quatro mil trezentos e oitenta e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de outubro de 2036.
<u>Valor Total da CCI nº2:</u>	R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão (" <u>Valor Total da Emissão</u> "), a ser alocado entre as Séries no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
<u>Atualização Monetária:</u>	Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Segunda Série serão atualizados monetariamente mensalmente a partir da primeira data de integralização da Debênture Segunda Série, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, até a data de Aniversário das Debêntures Segunda Série, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures Segunda Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso.
<u>Remuneração:</u>	Sobre os Créditos Imobiliários Segunda Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> equivalente ao que for maior entre: (i) 6,95% (seis inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois)



	<p>Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.15.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p><u>Periodicidade de Pagamento do Principal:</u></p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no <b>Anexo VII</b> da Escritura de Emissão de Debêntures e no <b>Anexo II</b> desta Escritura de Emissão de CCI.</p>
<p><u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração:</u></p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários Segunda Série deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no <b>Anexo VII</b> da Escritura de Emissão de Debêntures e no <b>Anexo II</b> desta Escritura de Emissão de</p>



	CCI.
<u>Encargos Moratórios:</u>	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial <b>(i)</b> juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata die</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e <b>(ii)</b> multa não compensatória de 2% (dois por cento).
<b>8. GARANTIAS</b>	
A CCI nº 2 não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas no âmbito das Debêntures	
<b>9. LOCAL DE PAGAMENTO</b>	
São Paulo – SP	
<b>10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO</b>	
<u>1 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.167/ RGI de São Roque/SP)</u> Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica Ocupação Estratégica - CEP: 181329-00, Município e Comarca de São Roque/SP	
<u>2 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.168/ RGI de São Roque/SP)</u> Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica, Ocupação Estratégica – CEP: 181300-00, Município e Comarca de São Roque/SP	
<u>3 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.169/ RGI de São Roque/SP)</u> Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica – Ocupação Estratégica - CEP: 181329-00, Município e Comarca de São Roque/SP	



## CCI nº 3

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>			<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 16 de outubro de 2024		
<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	341/003	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
<b>1. EMISSORA</b>					
<u>Razão Social:</u> Opea Securitizadora S.A. (" <u>Emissora</u> ")					
<u>CNPJ/MF:</u> 02.773.542/0001-22					
<u>Endereço:</u> Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
<b>2. CUSTODIANTE</b>					
<u>Razão Social:</u> Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.					
<u>CNPJ/MF:</u> 36.113.876/0004-34					
<u>Endereço:</u> Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, São Paulo – SP					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<u>Razão Social:</u> JHSF Participações S.A. (" <u>Devedora</u> ")					
<u>CNPJ/MF:</u> 08.294.224/0001-65					
<u>Endereço:</u> Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar					
<b>4. TÍTULO</b>					
O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Da Espécie com Garantia Real, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.</i> ", celerado em 15 de outubro de 2024, entre a Emissora e a Devedora (" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ").					
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS TERCEIRA SÉRIE:</b>					



<p>R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão ("<u>Valor Total da Emissão</u>"), a ser alocado entre as Séries no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, nos termos do "<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural</i>" ("<u>Escritura de Emissão de CCI</u>").</p>	
<p><b>6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS TERCEIRA SÉRIE:</b></p> <p>100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Terceira Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.</p>	
<p><b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b></p>	
<p><u>Prazo e Data de Vencimento:</u></p>	<p>5.476 (cinco mil quatrocentos e setenta e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de outubro de 2039.</p>
<p><u>Valor Total da CCI nº 3:</u></p>	<p>R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão ("<u>Valor Total da Emissão</u>"), a ser alocado entre as Séries no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i></p>
<p><u>Atualização Monetária:</u></p>	<p>Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Terceira Série serão atualizados monetariamente mensalmente a partir da primeira data de integralização da Debênture Terceira Série, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("<u>IPCA</u>"), calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, até a data de Aniversário das Debêntures Terceira Série, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures Terceira Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso.</p>
<p><u>Remuneração:</u></p>	<p>Sobre os Créditos Imobiliários Terceira Série incidirão juros remuneratórios a serem</p>



	<p>definidos na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> equivalente ao que for maior entre: (i) 7,05% (sete inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<a href="http://www.anbima.com.br">www.anbima.com.br</a>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.15.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p><u>Periodicidade de Pagamento do Principal:</u></p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no <b>Anexo VII</b> da Escritura de Emissão de Debêntures e no <b>Anexo II</b> desta Escritura de Emissão de CCI.</p>
<p><u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração:</u></p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos</p>



	à remuneração dos Créditos Imobiliários Terceira Série deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no <b>Anexo VII</b> da Escritura de Emissão de Debêntures e no <b>Anexo II</b> desta Escritura de Emissão de CCI.
<u>Encargos Moratórios:</u>	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial <b>(i)</b> juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata die</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e <b>(ii)</b> multa não compensatória de 2% (dois por cento).
<b>8. GARANTIAS</b>	
A CCI nº 3 não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas no âmbito das Debêntures.	
<b>9. LOCAL DE PAGAMENTO</b>	
São Paulo – SP	
<b>10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO</b>	
<p><u>1 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.167/ RGI de São Roque/SP)</u></p> <p>Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica Ocupação Estratégica - CEP: 181329-00, Município e Comarca de São Roque/SP</p> <p><u>2 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.168/ RGI de São Roque/SP)</u></p> <p>Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica, Ocupação Estratégica – CEP: 181300-00, Município e Comarca de São Roque/SP</p> <p><u>3 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.169/ RGI de São Roque/SP)</u></p> <p>Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica –</p>	



Ocupação Estratégica - CEP: 181329-00, Município e Comarca de São Roque/SP



## ANEXO II

### DECLARAÇÃO DA EMISSORA – REGIME FIDUCIÁRIO

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados (“Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão em até 3 (três) Séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos, nos termos da Lei 14.430/2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura a constituição e declara que instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de CCI, o Fundo de Despesas, a Conta do Patrimônio Separado e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 16 de outubro de 2024.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

---



### ANEXO III

#### DECLARAÇÃO DA EMISSORA – ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados (“Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão em até 3 (três) Séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos:

**(i)** nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, declara que 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 “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*” celebrado entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI (“Termo de Securitização”);

**(ii)** declara que as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, 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

**(iii)** declara que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 16 de outubro de 2024.

#### **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:



## ANEXO IV

### DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 15 de outubro de 2024 entre a Instituição Custodiante e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão e que, conforme disposto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*", celebrado em 15 de outubro de 2024 ("Termo de Securitização") as CCI, bem como as garantias a ela atreladas, encontram-se devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) emissão, em até 3 (três) séries da Securitizadora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, por meio do Termo de Securitização.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 16 de outubro de 2024.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**



## ANEXO V

CRI Primeira Série						
#	Período de Capitalização/ Data de Aniversário dos CRI	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do Valor Nominal Unitário Atualizado amortizado
1	15/04/25	15/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/10/25	15/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/04/26	15/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/10/26	15/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/04/27	15/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/10/27	15/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
7	17/04/28	17/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	16/10/28	16/10/28	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/04/29	16/04/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/10/29	15/10/29	Sim	Não	Não	0,0000%
11	15/04/30	15/04/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/10/30	15/10/30	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/04/31	15/04/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/10/31	15/10/31	Sim	Não	Não	0,0000%
15	15/04/32	15/04/32	Sim	Não	Não	0,0000%
16	15/10/32	15/10/32	Sim	Sim	Não	33,3333%
17	18/04/33	18/04/33	Sim	Não	Não	0,0000%
18	17/10/33	17/10/33	Sim	Sim	Não	50,0000%
19	17/04/34	17/04/34	Sim	Não	Não	0,0000%
20	16/10/34	16/10/34	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI Segunda Série						
#	Período de Capitalização/ Data de Aniversário dos CRI	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do Valor Nominal Unitário Atualizado amortizado
1	15/04/25	15/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/10/25	15/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/04/26	15/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/10/26	15/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/04/27	15/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/10/27	15/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
7	17/04/28	17/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	16/10/28	16/10/28	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/04/29	16/04/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/10/29	15/10/29	Sim	Não	Não	0,0000%
11	15/04/30	15/04/30	Sim	Não	Não	0,0000%



12	15/10/30	15/10/30	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/04/31	15/04/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/10/31	15/10/31	Sim	Não	Não	0,0000%
15	15/04/32	15/04/32	Sim	Não	Não	0,0000%
16	15/10/32	15/10/32	Sim	Não	Não	0,0000%
17	18/04/33	18/04/33	Sim	Não	Não	0,0000%
18	17/10/33	17/10/33	Sim	Sim	Não	25,0000%
19	17/04/34	17/04/34	Sim	Não	Não	0,0000%
20	16/10/34	16/10/34	Sim	Sim	Não	33,3333%
21	16/04/35	16/04/35	Sim	Não	Não	0,0000%
22	15/10/35	15/10/35	Sim	Sim	Não	50,0000%
23	15/04/36	15/04/36	Sim	Não	Não	0,0000%
24	15/10/36	15/10/36	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI Terceira Série						
#	Período de Capitalização/ Data de Aniversário dos CRI	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do Valor Nominal Unitário Atualizado amortizado
1	15/04/25	15/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/10/25	15/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/04/26	15/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/10/26	15/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/04/27	15/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/10/27	15/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
7	17/04/28	17/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	16/10/28	16/10/28	Sim	Não	Não	0,0000%
9	16/04/29	16/04/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/10/29	15/10/29	Sim	Não	Não	0,0000%
11	15/04/30	15/04/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	15/10/30	15/10/30	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/04/31	15/04/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/10/31	15/10/31	Sim	Não	Não	0,0000%
15	15/04/32	15/04/32	Sim	Não	Não	0,0000%
16	15/10/32	15/10/32	Sim	Não	Não	0,0000%
17	18/04/33	18/04/33	Sim	Não	Não	0,0000%
18	17/10/33	17/10/33	Sim	Não	Não	0,0000%
19	17/04/34	17/04/34	Sim	Não	Não	0,0000%
20	16/10/34	16/10/34	Sim	Não	Não	0,0000%
21	16/04/35	16/04/35	Sim	Não	Não	0,0000%
22	15/10/35	15/10/35	Sim	Sim	Não	20,0000%
23	15/04/36	15/04/36	Sim	Não	Não	0,0000%
24	15/10/36	15/10/36	Sim	Sim	Não	25,0000%
25	15/04/37	15/04/37	Sim	Não	Não	0,0000%
26	15/10/37	15/10/37	Sim	Sim	Não	33,3333%
27	15/04/38	15/04/38	Sim	Não	Não	0,0000%
28	15/10/38	15/10/38	Sim	Sim	Não	50,0000%



29	15/04/39	15/04/39	Sim	Não	Não	0,0000%
30	17/10/39	17/10/39	Sim	Sim	Não	100,0000%



## ANEXO VI

### Despesas

<b>Comissões e Despesas (com gross up)</b>	<b>Montante (em R\$)</b>	<b>Custo Unitário por CRI (em R\$)</b>	<b>% do Valor Total da Emissão</b>
<b>Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais</b>		<b>Conforme Contrato de Distribuição</b>	
<b>Registros CRI</b>	<b>328.273,00</b>	<b>0,55</b>	<b>0,05%</b>
CVM ( <i>flat</i> )	180.000,00	0,30	0,03%
ANBIMA ( <i>flat</i> )	17.544,00	0,03	0,00%
ANBIMA Base de Dados CRI ( <i>flat</i> )	2.979,00	0,00	0,00%
B3 - Registro, Distribuição, Análise do CRI e Liquidação ( <i>flat</i> )	121.750,00	0,20	0,02%
B3 - Taxa de Registro do Lastro ( <i>flat</i> )	6.000,00	0,01	0,00%
<b>Prestadores de Serviço do CRI</b>	<b>2.100.971,15</b>	<b>3,50</b>	<b>0,35%</b>
Taxa de Estruturação - Securitizadora ( <i>flat</i> )	22.509,85	0,04	0,00%
Taxa de Administração - Securitizadora ( <i>flat</i> )	3.601,58	0,01	0,00%
Taxa de Administração (mensal)	3.601,58	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Implantação) ( <i>flat</i> )	5.691,52	0,01	0,00%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	18.212,86	0,03	0,00%
Agente Fiduciário (Verificação da Destinação de Recursos) (semestral)	1.365,96	0,00	0,00%
Custodiante ( <i>flat</i> )	6.829,82	0,01	0,00%
Custodiante (Anual)	6.829,82	0,01	0,00%
Escriturador e Liquidante ( <i>flat</i> )	1.350,59	0,00	0,00%
Escriturador e Liquidante (anual)	1.350,59	0,00	0,00%
Registro do Lastro ( <i>flat</i> )	5.000,00	0,01	0,00%
Assessores Legais Externos ( <i>flat</i> )	431.803,87	0,72	0,07%
Auditor Independente da Devedora ( <i>flat</i> )	697.959,18	1,16	0,12%



Audidores Independentes do Patrimônio Separado (flat)	3.200,00	0,01	0,00%
Audidores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)	3.200,00	0,01	0,00%
Contabilidade do Patrimônio Separado (Flat)	3.200,00	0,01	0,00%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	9.800,00	0,02	0,00%
B3: custódia do lastro (mensal)	4.560,00	0,01	0,00%
Contador do Patrimônio Separado (mensal)	120,00	0,00	0,00%
Lavratura e Registro Alienação Fiduciária (flat)	870.534,92	1,45	0,15%
Pesquisa Reputacional (flat)	249,00	0,00	0,00%
<b>Valor Líquido</b>	<b>569.038.417,24</b>		

---



## ANEXO VII

**Tabela 1 – Identificação dos Imóveis Lastró**

Imóvel Lastró	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
<b>Shops Faria Lima</b>	JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.603, São Paulo-SP	197541, 170102, 68843 e 41653	4º CRI de SP	Sim	Não	Não
<b>Sufside (Boa Vista Village)</b>	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA.   CNPJ 36.526.567/0001-43	Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP	66.393	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz	Não	Não	Sim
<b>Grand Lodge (Boa Vista Village)</b>	CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.   CNPJ 12.989.780/0001-23	Rua 9, n.º 2085, lotes 5, 6, 7, 8 e 9, do Loteamento "Boa Vista Village", no Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo - SP	66.594	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz	Não	Não	Sim
<b>Town Center (Boa Vista Village)</b>	CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.   CNPJ 12.989.780/0001-23	Rua 4, lotes 15 a 19, do Loteamento "Boa Vista Village", no Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo – SP e Rua 5, lotes 10 a 14, do Loteamento "Boa Vista Village", no Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo – SP	68909 e 68927	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz	Não	Não	Não
<b>Usina SP</b>	Concessionária (Não é proprietária): USINA SÃO PAULO SPE S.A.   CNPJ 39.601.584/0001-96	Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço A – Gazebo (Parte 1), Cidade Jardim, na Cidade e Estado de São Paulo,	Matrícula de propriedade de EMAE: 268.900 do 18º RGI de SP	18º RGI de SP	Não	Não	Não



		CEP 05672-015					
<b>Fasano Club</b>	NOVA TH EMPREENDIMEN TOS E INCORPORAÇÃO S LTDA.   CNPJ 10.317.019/0001 -10	Avenida Doutor Alberto Penteado, 798, São Paulo-SP	227.267	18° CRI de SP	Não	Não	Não
<b>Catarina Aeroporto Executivo</b>	JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A   CNPJ 17.781.776/0001 -99	Rodovia Presidente Castelo Branco, km 59 +701,11 (sentido Capital) 18132-900, São Roque – SP	39167, 39168	Cartório de Registro de Imóveis de São Roque	Não	Sim	Não

**Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro**

Imóvel Lastro	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro
Shops Faria Lima	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	165.000.000,00	27,2%
Sufside (Boa Vista Village)		100.000.000,00	16,5%
Grand Lodge (Boa Vista Village)		160.000.000,00	26,3%
Town Center (Boa Vista Village)		40.000.000,00	6,6%
Usina SP		40.000.000,00	6,6%
Fasano Club		30.000.000,00	4,9%
Catarina Aeroporto Executivo		72.400.000,00	11,9%
<b>Total</b>		-	<b>607.400.000</b>

**Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Imóveis Lastro**

**Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Imóveis Lastro em cada semestre (R\$)**

Anos	Semestres	Imóveis Lastro							Total
		Shops Faria Lima	Sufside (Boa Vista Village)	Grand Lodge (Boa Vista Village)	Town Center (Boa Vista Village)	Usina SP	Fasano Club	Catarina Aeroporto Executivo	
2024	2S/24	15.000.000		18.000.000	10.000.000	5.000.000	10.000.000	0	58.000.000
2025	1S/25	150.000.000	15.000.000	59.000.000	30.000.000	15.000.000	10.000.000	20.000.000	299.000.000
	2S/25		15.000.000	59.000.000		20.000.000	10.000.000	23.000.000	127.000.000
2026	1S/26		15.000.000	24.000.000				12.000.000	51.000.000
	2S/26		15.000.000					12.000.000	27.000.000
2027	1S/27		20.000.000					5.400.000	25.400.000
	2S/27		20.000.000						20.000.000
<b>Total (R\$)</b>		<b>165.000.000</b>	<b>100.000.000</b>	<b>160.000.000</b>	<b>40.000.000</b>	<b>40.000.000</b>	<b>30.000.000</b>	<b>72.400.000</b>	<b>607.400.000</b>



O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

**O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.**



## ANEXO VIII

### DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

#### AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910  
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ  
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira)  
Número da Série: 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira)  
Emissor: Opea Securitizadora S.A.  
Quantidade: 600.000 (seiscentos mil) CRI  
Forma: Nominativos escriturais

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM e sempre que possível à B3, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo/SP, 16 de outubro de 2024.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Agente Fiduciário



## ANEXO IX

### HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 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.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 105</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 44</b>
<b>Data de Vencimento: 07/04/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; referência desde o início da operação; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cláusula 6.1.2. - 2º Aditamento a Alienação Fiduciária de Ações registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento a Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóvel registrado no RGI competente, bem como a matrícula devidamente averbada; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária 44 registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária 46 registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 2º Aditamento à CCB, devidamente registrado no RTD SP e no RTD Curitiba; - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP e no RTD Curitiba.	
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pelo Sr. Joel Malucelli, (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil</b>	



**Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R\$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 106</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71</b>	<b>Quantidade de ativos: 130</b>
<b>Data de Vencimento: 15/06/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360.</b> <b>11,25% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.	
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Buzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 116</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 262.400.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 262</b>
<b>Data de Vencimento: 04/12/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>
--



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 226	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.535.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30535
<b>Data de Vencimento:</b> 28/03/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> IGP-DI + 4% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Apólice de Seguro renovada. (14-04-2023)	
<b>Garantias:</b> Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 228	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.253.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 3253
<b>Data de Vencimento:</b> 28/03/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Apólice de Seguro renovada. (14-04-2023)	
<b>Garantias:</b> Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 231	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 36.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 36000
<b>Data de Vencimento:</b> 29/09/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 261	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 102.840.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 102840
<b>Data de Vencimento:</b> 25/01/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	



**Inadimplementos no período:** Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária, devidamente atualizada, 2022 e 2023;

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança prestada por ; e (iii) Fundo de Despesas.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 268**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00**

**Quantidade de ativos: 102840**

**Data de Vencimento: 25/01/2035**

**Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária, devidamente atualizada.

**Garantias: (i) Fiança prestada por Fernando Antônio Simões, Julio Eduardo Simões, Jussara Elaine Simões, Marita Simões e Solange Maria Simões Reis.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 281**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 40000**

**Data de Vencimento: 22/08/2030**

**Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências atualizadas: - Apólice de Seguro do Empreendimento Casa dos Ipês, tendo a RB Capital (Securitizadora) como única beneficiária. (A PRESENTE OBRIGAÇÃO SE INICIARÁ APÓS A EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE) (15-09-2023); - Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento



de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. (31-03-2023); - Declaração assinada por um dos Diretores da companhia, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, referente aos anos de 2021 e 2022; - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; e - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures. Período de referência: 09.2020 a 02.2021, 2021.03 a 2021.08, 2021.09 a 2022.02, 2022.03 a 2022.09 e 2022.09 a 2023.03. a 2023.09 a 2023.09 a 2024.03

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança prestada pelos fiadores JFL Holding e Jorge Felipe Lemann.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 296	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 21.545.305,47	<b>Quantidade de ativos:</b> 21454
<b>Data de Vencimento:</b> 19/10/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a dezembro de 2023; - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas; e - Confirmação se o Imóvel Posse foi adquirido.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 347	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 415.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 415000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/07/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 3,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora, acompanhadas da memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros, referente aos exercícios sociais de 2021 e 2022; e - Relatório de Rating da Emissão referente ao 2º e 3º trimestres de 2022.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 355	<b>Emissão:</b> 1



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 26/05/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Sublocação, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 364	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 131.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 131500
<b>Data de Vencimento:</b> 28/06/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 365	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/06/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Referente a obrigação vencida em dezembro de 2021, julho de 2022, dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023; - Balancete semestral da Emissora (JFL Reboúças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
<b>Garantias:</b> (i) Fundo de Despesas.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 366	<b>Emissão:</b> 1



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/06/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Referente a obrigação vencida em dezembro de 2021, julho de 2022, dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023; - Balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças e JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado; - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP; - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 374	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 58.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 58500
<b>Data de Vencimento:</b> 20/08/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres findos em fevereiro de 2023 e agosto de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
<b>Garantias:</b> Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 380	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 193.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 193000



<b>Data de Vencimento:</b> 19/09/2033
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> RESGATADA ANTECIPADAMENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 381	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 11500
<b>Data de Vencimento:</b> 20/08/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 12% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres findos em fevereiro de 2023 e agosto de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
<b>Garantias:</b> Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 386	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.097.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 8097
<b>Data de Vencimento:</b> 28/08/2046	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Emissora, bem como relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022 e em dezembro de 2023; - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos Imóveis, levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de	



setembro de 2021 a março de 2022, março de 2022 a setembro de 2022, setembro de 2022 a março de 2023 e março de 2023 a setembro de 2023; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel I e II, devidamente registrada no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.

**Garantias: (i) Fundo de Reserva a ser constituído até o 36º mês contado da Data de Emissão; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Locação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (v) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 415**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 35.440.000,00**

**Quantidade de ativos: 35440**

**Data de Vencimento: 20/11/2026**

**Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: 2º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente e recebimento do contrato de alienação fiduciária dos novos imóveis, devidamente averbado no RGI competente, nos termos da AGT realizada em 14-07-2023.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança prestada pelos Fiadores Senica, Mis Participações, Deluna, DBM e Maiojama, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures..**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 416**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 8.860.000,00**

**Quantidade de ativos: 8860**

**Data de Vencimento: 20/11/2026**

**Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: 2º aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD competente e recebimento do contrato de alienação fiduciária dos novos imóveis, devidamente averbado no RGI competente, nos termos da AGT realizada em 14-07-2023.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança prestada pelos Fiadores Senica, Mis Participações, Deluna, DBM e Maiojama, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures..**



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 423</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/04/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Renovação da apólice de seguro; - Demonstrações financeiras acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes; (01-04-2024) - Demonstrações financeiras acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes; (03-04-2023)	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária do imóvel de matrícula nº 31.838 localizado na cidade de Barueri/SP; (ii) Fiança prestada pela Ligna Florestal LTDA e; (ii) Cessão Fiduciária a ser constituída sobre (i) determinados direitos creditórios que a Devedora detém e/ou virá a deter, de tempos em tempos.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 435</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.193.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30193</b>
<b>Data de Vencimento: 15/10/2036</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,2% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; Ref. 2021 e 2022. - envio do Ajuste do Valor da Cessão para verificação e cálculo de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos aos recursos a serem despendidos para pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente pela Cessionária na mesma Data de Verificação; - notificação Locatária pela Cedente nos termos do modelo de notificação constante do Anexo III ao Contrato de Cessão; - relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária 1 e 2; - Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo;	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 445</b>	<b>Emissão: 1</b>



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 23.945.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 23945
<b>Data de Vencimento:</b> 15/10/2036	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; Ref. 2021 e 2022. - envio do Ajuste do Valor da Cessão para verificação e cálculo de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos aos recursos a serem despendidos para pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente pela Cessionária na mesma Data de Verificação; - notificação Locatária pela Cedente nos termos do modelo de notificação constante do Anexo III ao Contrato de Cessão; - relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária 1 e 2; - Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo;	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Alienação Fiduciária dos Imóveis</b> e (ii) <b>Patrimônio Separado e Regime Fiduciário</b>	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b>	<b>Emissão:</b> 250
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00	<b>Quantidade de ativos:</b>
<b>Data de Vencimento:</b> 17/09/2029	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Aval - prestado pelos Garantidores:</b> CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ nº 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., nº 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ nº 30.653.585/0001-00; (ii) <b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas:</b> (a) nº 71549-9, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) nº 71579-6, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) nº 71577-0, agência nº 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) nº 71550-7, agência	



n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b>	<b>Emissão: 250</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00</b>	<b>Quantidade de ativos:</b>
<b>Data de Vencimento: 17/03/2031</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação</b>	



restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série:**

**Emissão: 268**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00**

**Quantidade de ativos:**

**Data de Vencimento: 27/04/2028**

**Taxa de Juros:**

**Status: ATIVO**

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o n° 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros



que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b>	<b>Emissão:</b> 268
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00	<b>Quantidade de ativos:</b>
<b>Data de Vencimento:</b> 27/04/2028	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato,	



resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b>	<b>Emissão:</b> 268
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00	<b>Quantidade de ativos:</b>
<b>Data de Vencimento:</b> 27/04/2028	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas,</p>	



pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b>	<b>Emissão: 268</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00</b>	<b>Quantidade de ativos:</b>
<b>Data de Vencimento: 27/04/2028</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<p><b>Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer</b></p>	



**importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 127</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.920.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30920</b>
<b>Data de Vencimento: 31/03/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do valor mínimo do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas referente ao exercício de 2023; - 2º Aditamento do Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo, São Carlos, Campinas, Goiânia, Belo Horizonte; - Celebração de aditamentos ao Contrato de Cessão, a Escritura de CCI e o Termo de Securitização para refletir a constituição da Alienação Fiduciária de Lote; E - Registro do aditamento ao Contrato de Cessão no RTD competente.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Nos termos do contrato de AFL; (II) Fundo de Reserva;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 5</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.589.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 27589</b>
<b>Data de Vencimento: 01/06/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>CDI + 4,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais não auditadas da ZARIN, acompanhadas de relatório demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2022, 1º, 2º e 3º trimestres de 2023; - Celebração do instrumento e Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas	



matrículas 93.007; 94.976 e 94.977, no RGI de Indaiatuba/SP; - Cópia do Termo de Liberação feito pela REDFACTOR acerca da R.11 das matrículas de Imóvel alienados fiduciariamente; - Comprovante do arquivamento e registro na JUCESP do Livro de Debêntures Nominativas comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Securitizadora (OPEA); - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP;

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nos 93.007, 94.976 e 94.977; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 11**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 15.606.000,00**

**Quantidade de ativos: 15606**

**Data de Vencimento: 22/05/2042**

**Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 7**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 49.140.000,00**

**Quantidade de ativos: 49140**

**Data de Vencimento: 24/06/2037**

**Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022, novembro a maio de 2023 e maio a novembro de 2023; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro



do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.

**Garantias:** (i) **Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA;** (ii) **Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato;** e (iii) **Alienação Fiduciária de Ações:** (i) **A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes;** (ii) **totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora;** (iii) **A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável;** e (iv) **A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive:** (a) **frutos, rendimentos, proventos e vantagens;** (b) **lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada;** e (c) **resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 27**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 60000**

**Data de Vencimento: 24/05/2028**

**Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023.

**Garantias:** (i) **o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO;** (ii) **a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;** (iii) **a Alienação Fiduciária de Cotas;** (iv) **o Fundo de Reserva;** (v) **Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;**



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 12</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 26000</b>
<b>Data de Vencimento: 23/06/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,85% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente constituído e matrículas registradas no RGI competente; - Laudo de avaliação do imóvel alienado fiduciariamente realizado por uma das empresas autorizadas (02-01-2023); - Declaração da Cedente (SOLAIA LTDA) atestando a inoccorrência de eventos de recompra compulsória dos créditos, referente ao semestre encerrado em dezembro de 2022; e - Declaração do Imposto de Renda dos Fiadores (30-03-2023).	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança prestada pela SGGC PARTICIPAÇÕES LTDA, Sr. SERGIO RENATO BRANDÃO MARINS, GABRIELA LOBATO BRANDÃO MARINS E ARMANDO DE ALENCAR; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 20</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 67.435.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 67435</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 37</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.580.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7580</b>
<b>Data de Vencimento: 20/10/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ (27-01-2023) - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ (28-07-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-01-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-06-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-12-2023) - Relatório Mensal de gestão dos créditos referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Relatório	



Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ referente ao 2º semestre de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD das Partes; - Registro da Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD das partes; - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Agosto de 2022 à Abril de 2023.

**Garantias: (i) Fiança prestado por: MARCIO DE OLIVEIRA SANTOS FILHO e MARCO ANTONIO PAULON; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de 58% da Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e 80% da Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, referente as Unidades comercializadas pela: Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 30**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 70000**

**Data de Vencimento: 24/08/2037**

**Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (18-01-2024); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (20-07-2023); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (19-01-2023); - Demonstrações Financeiras da Emissora e do Avalista PJ devidamente auditadas (30-03-2023); - Laudo de Avaliação da Fração Ideal do Imóvel (31-05-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no Competente RGI (07-06-2023); - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP (24-05-2023); - Registro das Notas Comerciais no RTD de SP (24-05-2023); - ARS da Cedente (RLB Empreendimentos) aprovando a emissão das Notas Comerciais lastro devidamente arquivada na junta comercial (24-05-2023); - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022.

**Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 23**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 70000**

**Data de Vencimento: 28/07/2025**

**Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.**



**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Balancete Trimestral da Devedora (SEI INCORPORAÇÃO S.A) referente ao 4º trimestre de 2022; - Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes (1); - Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes (2); - Atos Societários da Devedora e das Garantidoras devidamente registrado perante a Junta Comercial; - Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais estipulando a Murzim como Fiadora; - ACS (Murzim) arquivada perante a JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis, no respectivo RGI competente; - Registro da Cessão Fiduciária, no respectivo RGI competente.

**Garantias:** (i) Fiança prestado por ANTONIO SETIN e SEI CAYOWAA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do imóvel da matrícula 134.024 do 2º Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Participações nas Sociedades: (a) Murzim SP Empreendimento Imobiliário Ltda; e (b) SEI Cayowaa Empreendimento Imobiliário Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades; (v) Fundo de Despesa; e (vi) Fundo de Reserva.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 17

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 71.846.000,00

**Quantidade de ativos:** 71846

**Data de Vencimento:** 16/07/2029

**Taxa de Juros:** IPCA + 8,2774% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Tradimaq SA) e da Fiadora (Tradimaq LTDA) referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Declaração dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022 e 2023; - Balanço trimestral da Tradimaq SA e da Tradimaq LTDA referente ao 3º, 4º trimestres de 2022 e 1º, 2º, 3º trimestres de 2023; - Relatório de acompanhamento de todos os processos em curso relacionado a Tradimaq SA e Tradimaq LTDA referente aos anos de 2022 e 2023; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022, 1º e 2º semestres de 2023; - Verificação dos Índices Financeiros referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023.

**Garantias:** (i) Fiança prestada pela Tradimaq Rio Comércio e Serviços LTDA; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação de equipamentos com manutenção e outras avenças Cont. 002/2021 celebrado entre a Gerdau Aços Longos S.A. e a Devedora.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 6

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 30.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 30000

**Data de Vencimento:** 25/06/2026

**Taxa de Juros:** IPCA + 11% a.a. na base 252.



**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Laudo de Avaliação dos Imóveis alienados Fiduciariamente (30-06-2023); - Relatórios preparados pela Emitente demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros, acompanhado das memórias de cálculo, referente aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022 e dezembro de 2023; - Demonstrações Financeiras das Fiadoras PJ (Horta e Piraúna), referente aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022 e dezembro de 2023; - Cópia do contrato social das Fiduciárias para fins de verificação do valor das quotas; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras e relatórios de medição de obra, referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023; - Relatório de medição de obras referente aos períodos de novembro de 2022 a março de 2023; - Ata da ARS da Devedora arquivada na JUCESP; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; Matrículas com AF averbada. - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrada no RTD Camocim/CE; e - Contrato Social da Fiduciária constando a Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Opea.

**Garantias:** (i) **Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando:**(a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) **Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias;** (iii) **Cessão Fiduciária de Fase Prototípia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototípia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos;** (iv) **Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora;** (v) **Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moreias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora;** (vi) **Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída.**(vii) **Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de**



milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE.(vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototipia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (ix) Fiança; (x) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (xi) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (xii) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R\$ 1.129.892,23.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 36</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/07/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Laudo de Avaliação dos Imóveis com Verificação do LTV realizado pela Securitizadora (29-09-2023); - Declaração anual da Cedente visando demonstrar o devido cumprimento das condições do Contrato de Cessão (31-01-2024); - Apólice de Seguro Patrimonial endossada em favor da Opea (11-09-2023); - Declaração anual da Cedente visando demonstrar o devido cumprimento das condições do Contrato de Cessão referente ao ano de 2022; - Apólice de Seguro Patrimonial endossada em favor da Opea; - Comprovação do registro da garantia nas matrículas alvo da Alienação Fiduciária de Imóvel nos respectivos RGIs.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto das matrículas nº 1.178, 1.179, 1.180, 1.181, 1.182, 1.183 e 252, todas do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios Ofício Único, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade de Armação de Búzios, na Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº 222, Village de Búzios, CEP 28950-000, no qual foi construído o empreendimento denominado The Pearl Hotel, em sua integralidade; (ii) Seguro Patrimonial, nos termos da Cláusula VII do Contrato de Locação, a Devedora se obrigou a contratar, para o Imóvel, seguro contra	



incêndio, fatos da natureza, quebra de vidros e perda de aluguel, nos valores de mercado, podendo a locadora exigir que os seguros contratados tenham coberturas adicionais caso considere que os seguros contratados não possuem as coberturas necessárias para a operação das atividades previstas no Imóvel; e (iii) Fundo de Reserva.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 19</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 88.322.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 88322</b>
<b>Data de Vencimento: 15/01/2036</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: Demonstrações financeiras da fiadora referente aos exercícios sociais encerrados em 2022 e 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Garantia CDHU:</b> Em caráter facultativo e oneroso, a complementação da Garantia CPP mediante garantia subsidiária ou complementar prestada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU correspondente ao penhor, nos termos do artigo 1.431 e seguintes do Código Civil, incidente sobre parcela da receita operacional da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU, proveniente de direitos creditórios livres e desembaraçados, emergentes dos contratos de comercialização de suas unidades habitacionais, incidente sobre fluxo financeiro segregado em conta de movimentação restrita, observado mensalmente, o valor equivalente a 1 (uma) contraprestação pecuniária referente ao Empreendimento, na hipótese de ocorrência de evento de inadimplemento, desde que esgotada a Garantia CPP, constituída por meio do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios; (ii) <b>Garantia CPP: Fiança,</b> em caráter irrevogável e irreatável, prestada pela Companhia Paulista de Parcerias CPP, nos termos da Cláusula 25.2 do Contrato de PPP, na condição de fiadora solidariamente responsável pelo fiel cumprimento da obrigação imputável ao Devedor, no que se refere, exclusivamente, ao pagamento do valor correspondente a 6 (seis) prestações mensais da contraprestação pecuniária do Empreendimento, com renúncia expressa ao benefício previsto no artigo 827 do Código Civil. A fiança está assegurada mediante penhor, instituído nos termos do artigo 1.361 do Código Civil, sobre cotas do BB CPP Projetos Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ sob o nº 17.116.243/0001-92, do qual a CPP é cotista exclusiva, em valor consistente, no tempo, com o montante exigível da contraprestação pecuniária e sob os mesmos limites da obrigação solidária, constituída por meio do Contrato de Penhor de Cotas; (iii) <b>Fundo de Reserva;</b> (iv) <b>Fiança 01</b> prestada por Canopus Holding; e (v) <b>Fiança 02</b> prestada por Canopus Holding.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 28</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 73.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 73000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/12/2045</b>	



<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. (22-11-2023); - Declaração das Cedentes atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação (28-04-2023); - Demonstrações Financeiras da H2 Energy não auditadas (28-04-2023); - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD de Itaguaí/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP; - Contrato de Cessão e seus aditamentos devidamente registrado nos RTD de Itaguaí/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação.</b> (ii) <b>Alienação Fiduciária de Equipamentos;</b> (iii) <b>Fiança prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A;</b> (iv) <b>Fundo de Despesas;</b> (v) <b>Fundo de Liquidez;</b> e (vi) <b>Fundo de Juros.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 47</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 33000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/08/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração da Devedora atestando a não ocorrência dos eventos de recompra compulsória (28-04-2023); - Demonstrações financeiras auditadas da Devedora, do Condomínio Shopping Roraima e do consórcio Shopping Patio Roraima (28-04-2023) - Balancete trimestral da Devedora, do condomínio Shopping Patio Roraima e do Consórcio Shopping Patio Roraima (13-11-2023) - Balancete trimestral da Devedora, do condomínio Shopping Patio Roraima e do Consórcio Shopping Patio Roraima (14-08-2023) - Balancete trimestral da Devedora, do condomínio Shopping Patio Roraima e do Consórcio Shopping Patio Roraima (15-05-2023) - Verificação pela Securitizadora do Índice de Cobertura referente aos meses de setembro de 2022 a abril de 2023; - Relatório gerencial dos shoppings contendo a verificação dos Índices de Cobertura referente aos meses de dezembro de 2022 a março de 2024.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima);</b> (ii) <b>Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre</b>	



o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciárias, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora; (iv) Fiança prestada por PAULO DE BARROS STEWART; e (v) Fundo de Reserva.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 64</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 63.696.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 63696</b>
<b>Data de Vencimento: 23/09/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m<sup>2</sup> (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula nº 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras (Direitos Creditórios Sobejo).</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 48</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 61.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 61000</b>
<b>Data de Vencimento: 23/09/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de BH/MG.</b>	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m<sup>2</sup> (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados),</b>	



objeto da matrícula nº 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais; e (ii) Cessão Fiduciária de: (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB (Direitos Creditórios Locação) ; e (b) da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras (Direitos Creditórios Sobejo).

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 65</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/09/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 34</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 31/08/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório definitivo de Rating (23-03-2023); - Renovação do Relatório de Rating (mínimo brBBB) (ATUALIZAR OBRIGAÇÃO COM RECEBIMENTO DO RELATÓRIO DEFINITIVO) (23-03-2023); - Demonstrações Financeiras da Devedora (SANEMA) e da Fiadora (ABS) devidamente auditadas e acompanhadas do relatório de administração referente ao exercício social findo em 2022; - Renovação do Relatório de Rating referente ao ano de 2022; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Relatório definitivo de Rating; - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: quotas de emissão da SANEMA ? SANEAMENTO DE MACEIÓ LTDA; (ii) Cessão Fiduciária, fração de 76,02% (setenta e seis inteiros e dois centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Locação, decorrentes do Contrato de Locação CASAL; e (iii) Fiança prestada por CONASA INFRAESTRUTURA S.A.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>
---



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 57</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 12/09/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora (Corporate Garden) (14-04-2023) - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora (Corporate Garden) referente ao exercício social encerrado em 2022; - Ata da ARS da Devedora (Coporate Garden) aprovando a Emissão de Notas Comerciais devidamente arquivada na JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD SP; - Arquivamento da Alteração do Contrato Social da Devedora (Corporate Garden) constando a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Cópia autenticada da inscrição da Opea no Livro de Registro de Notas Comerciais Nominativas da Devedora (Corporate Garden); - Cópia da Escritura de Hipoteca, devidamente registrada.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: 100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R\$ 49.629.205,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade. (ii) Como avalista: BREF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA; (iii) Hipoteca: hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; e (iv) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 67000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/06/2036</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,17% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia (15-01-2024); - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia (14-07-2023); - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia (13-01-2023); - Demonstrações Financeiras, bem como o ICSD devidamente calculado pela Devedora. (02-05-2023); - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia referente ao 2º semestre de 2022; - Cópia da AF de Equipamentos, devidamente registrado nos cartórios competentes; - Cópia do Relatório de Verificação de Completion Financeiro nos moldes do Anexo XI da Escritura de Debêntures., referente ao ano de 2022. - Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a OPEA como debenturista.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) direitos sobre a Conta Vinculada da Devedora; e (ii) recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada e de titularidade da Devedora, inclusive os</b>	



**oriundos de apólices de seguros a serem contratadas pelos Projetos, bem como dos Contratos Cedidos dos Projetos, tudo de acordo com os termos e condições previstos em no Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: 100% das ações da AXIS SOLAR VIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A; e (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: .**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 71</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/09/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (31-01-2023) - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (31-07-2023) - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (31-01-2024) - Relatório Jurídico atualizado das Ações Penais do Fiador (31-01-2023) - Relatório Jurídico atualizado das Ações Penais do Fiador (31-07-2023) - Contrato da Escritura de Debênture registrada nos RTD Competentes; - Registro do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Cia contendo a OPEA como debenturista; - Contrato de Cessão Fiduciária registrados RTD Competentes; - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a Opea como única debenturista; - Relatório Jurídico atualizado das Ações Penais do Fiador referente ao período de Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Relatório de Verificação da Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao período de Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora (Toex) devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das disposições da CPR-F referente ao ano de 2022.	
<b>Garantias: (i) Fiança: Como fiadores VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO e ALMIR JORGE BOMBONATTO; e (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios:</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 60</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 43.790.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 43790</b>
<b>Data de Vencimento: 29/09/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Averbação das Matrículas alienadas fiduciariamente nos RGIs competentes; - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (29-09-2023); - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (31-03-2023); - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao	



período de Setembro de 2022 à Março de 2023; - RGI com baixa dos gravames; - Cópia da notificação enviada pela Devedora (Saga Malls) ao Banco Original sobre quitação das dívidas dos imóveis; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD GO e RTD SP.

**Garantias: (i) Aval prestador por: ANTONIO FERNANDO DE OLIVEIRA MAIA e SAGA PARTICIPAÇÕES S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas: (a) 58.618 da 1º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (b) 5.588 e 3.098 da 2º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (c) 238.868 da 1º Circunscrição Goiânia/GO; e (d) 74.109 da 4º Circunscrição Goiânia/GO.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 68**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 17.164.000,00**

**Quantidade de ativos: 17164**

**Data de Vencimento: 22/10/2026**

**Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (31-01-2023) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2022) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2023) - Arquivamento da ACS da Sociedades na competente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.

**Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 52**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 100000**

**Data de Vencimento: 16/10/2028**

**Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (20-07-2022); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (20-01-2023); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (19-01-2024); - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador (01-03-2024); - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador (01-03-2024); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Outubro de 2022 à Julho de 2022 e Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Escritura de Emissão de Debêntures e 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures registrado nos RTDs competentes; - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4º trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social findo em 2022; e - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.

**Garantias:** (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 73**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 21.400.000,00**

**Quantidade de ativos: 21400**

**Data de Vencimento: 21/10/2030**

**Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Laudo de Avaliação Inicial dos Imóveis Garantia; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas.

**Garantias:** (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo I e II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação; (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval prestador por: LEANDRO MEURER; ADRIANO VOLPE RIBEIRO; e ALEX MACHADO SIERRA; (V) o Fundo de Despesas; e (VI) o Fundo de Reserva. .

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 79**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 83.065.000,00**

**Quantidade de ativos: 83065**

**Data de Vencimento: 30/10/2030**

**Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Declaração dos representantes legais da Emissora de que permanecem validas todas as disposições contidas nos documentos da operação (30-03-2023) - Informações



Financeiras Trimestrais da Devedora, todos os trimestres desde a emissão; - Demonstrações Financeiras da Devedora (30-03-2023) - Demonstrações Financeiras da Devedora (28-03-2024) - Registro da ata da RCA da Devedora na JUCEMAT; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMAT; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora referente ao 4º trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022;

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas 17.174 e 18.001 do Cartório de Registro de Imóveis de Água Boa - MT; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 77**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000,00**

**Quantidade de ativos: 9000**

**Data de Vencimento: 19/04/2029**

**Taxa de Juros: CDI + 3,25% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (26-01-2024) Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios (28-07-2023)

**Garantias: (i) Aval prestador por: EDOARDO GIACOMO TONOLLI; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Será constituída a cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora decorrentes das transações de vendas de produtos e/ou serviços por ela oferecidos e pagos pelos clientes da Devedora por meio de cartões de crédito e/ou débito, nos pontos de venda listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Será constituída alienação fiduciária dos equipamentos descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos e os seus respectivos acessórios, benfeitorias, valorizações e bens vinculados por acessão física ou industrial, nos termos do referido contrato; e (iv) Fundo de Reserva: Fundo de Reserva deverá corresponder a um valor equivalente a 1 (uma) Remuneração devida para o os CRI que, na Data de Emissão será de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais).**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 52**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 42.850.000,00**

**Quantidade de ativos: 42850**

**Data de Vencimento: 16/10/2028**

**Taxa de Juros: IPCA + 8,1723% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (20-07-2022); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (20-01-2023); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos



Documentos Comprobatórios (19-01-2024); - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador (01-03-2024); - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador (01-03-2024); - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos períodos findos em Outubro de 2022 à Julho de 2022 e Julho de 2022 à Janeiro de 2023; - Escritura de Emissão de Debêntures e 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures registrado nos RTDs competentes; - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4º trimestre de 2022; - Demonstrações Financeiras da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social findo em 2022; e - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.

**Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 81**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 32.143.000,00**

**Quantidade de ativos: 32143**

**Data de Vencimento: 29/11/2030**

**Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias: (i) Cessão Fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta, da totalidade dos aluguéis bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários Rio de Janeiro ao Fiduciante por força dos Contratos Cedidos Fiduciariamente, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Cedidos Fiduciariamente, conforme descrito no Anexo I do Contrato Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 66**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00**

**Quantidade de ativos: 14625**

**Data de Vencimento: 25/11/2026**

**Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das



Matriculas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.

**Garantias:** (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 67**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 790.865.000,00**

**Quantidade de ativos: 790865**

**Data de Vencimento: 15/04/2030**

**Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: Renovação da Classificação de Risco dos CRI (09-02-2024) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (13-11-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (14-08-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (15-05-2023)

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 84</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 33.400.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 33400</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (15-05-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (14-08-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (13-11-2023) - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ (19-04-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-04-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (26-05-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-07-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-03-2024) - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora (10-04-2023) - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 85</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/11/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e da Foco Engenharia referente ao exercício social encerrado em 2022.	
<b>Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Paulo Roberto da Silva Cunha e pela Foco Engenharia e Consultoria Empresarial S.A. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Cessão Fiduciária, (iv) Fundo de Reserva (v) Fundo de Despesas</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 97</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 60000</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 27/11/2026
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP (19-04-2023) - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora (30-03-2023) - 3º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente celebrado e registrado nos RTDs competentes; - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Balanço Trimestral das SPEs Garantidoras referente ao 4º trimestre de 2022 e ao 1º trimestre de 2023; - Verificação da Razão Mínima de Garantia referente ao 4º trimestre de 2022 e ao 1º trimestre de 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Campinas; - 2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Campinas.
<b>Garantias:</b> (i) Alienação fiduciária da totalidade das Quotas de emissão das SPEs Garantia, constituída pela Alienante Fiduciante e pela Devedora, na qualidade de titulares das Quotas de emissão das SPEs Garantia.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 58
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 11000
<b>Data de Vencimento:</b> 29/11/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis, (iii) a Cessão Fiduciária, (iv) o Fundo de Despesas, (v) o Fundo de Obras e (vi) o Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 63
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 265.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 265000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/01/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> 104% do CDI.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-01-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-04-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (02-06-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-08-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (06-11-2023) - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes (14-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-02-2024) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4º trimestre de 2022 e ao 1º trimestre de 2023.	



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 86</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (12-01-2024) - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (14-07-2023) - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD de Lagoa Santa/MG; - Demonstrações Financeiras das Sociedades cujas Quotas foram alienadas fiduciariamente, referente ao último exercício social findo em 2022; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de Lagoa Santa/MG; - Relatório de Medição realizado pelo Agente de Medição referente ao 1º trimestre de 2023.	
<b>Garantias: (I) Como fiadores: AROLDO RODRIGUES DA SILVA., ALESSANDRA CÉLIA CARVALHO DA SILVA e JOÃO PEDRO SOARES RODRIGUES. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: (i) das quotas de emissão das sociedades que titulam representativas da totalidade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas forem atribuídas a fiduciantes, (iii) todos os frutos, rendimentos vantagens e direitos decorrentes das quotas (III) Cessão Fiduciária: (i) a totalidade dos direitos creditórios titularizados da fiduciante e (ii) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos imóveis (IV) Fundo de Despesas: No valor de 130.345,56 mil reais (V) Fundo de Obras: cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo (VI) Fundo de Reserva: No valor de 576.734,02 mil reais</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 69</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 120000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/12/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,15% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (14-07-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (15-01-2024) - Registro das Alienações Fiduciária de Imóveis nos respectivos RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Declaração firmada pelos Diretores da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação referente aos anos de 2022 e 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022; - Alteração do Contrato Social da JFL Lorena e da Baltimore na JUCESP constando a Alienação Fiduciária de Quotas; - Registro da Escritura de Emissão na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs competentes.	



**Garantias:** (i) Fiança: Fiadores JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA., JORGE FELIPE LEMANN., CAROLINA BURG TERPINS., (ii) Cessão Fiduciária: (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: compreende a alienação fiduciária do Empreendimento Lorena, de propriedade da Baltimore. (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Baltimore: Compreende a alienação fiduciária de 30% (trinta por cento) das quotas de emissão da Baltimore, de propriedade da Holding B. (v) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena: a alienação fiduciária da totalidade do percentual das quotas de emissão da JFL Lorena, de propriedade da Holding B.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 88</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 52500</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro dos Termos de Emissões de Notas Comerciais nos RTDs competentes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matrícula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 108</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 129.520.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 129520</b>
<b>Data de Vencimento: 14/05/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP; - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada pela JHSF Participações S.A.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>
---



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 105</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 23/10/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Renovação anual da classificação de risco dos CRI (14-12-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (13-01-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (14-07-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (15-01-2024) - Registro do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD SP; - Averbação do ônus de Alienação Fiduciária de Ações no Livro de Registro de Ações da Devedora; e - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro, referente ao período correspondente a junho de 2022 a dezembro de 2022.</p>	
<p><b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: Compreende a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Casa dos Ipês, de propriedade da Devedora e da Souen &amp; Nahas (Alienação Fiduciária de Ações), cuja garantia será compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os titulares dos CRI da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Ações será resolvida com relação a esta emissão, com a liquidação integral das Obrigações Garantidas; (ii) Cessão Fiduciária: é a outorga, em caráter irrevogável e irretratável, pela Casa dos Ipês em favor da Securitizadora, de 100% (cem por cento) dos direitos creditórios que porventura venham a exceder as obrigações garantidas pela alienação fiduciária do imóvel constituída no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrada entre a Casa dos Ipês, a Securitizadora e a Devedora, no âmbito da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora; e (iii) Fiança: prestada por JORGE FELIPE LEMANN.</b></p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 102</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 11,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.</p>	
<p><b>Garantias: (i) o Aval: LEONARDO RODRIGUES MORGATTO (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações</b></p>	



**Garantidas. (iii) o Fundo de Despesas: O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio da dedução, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que conterà recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, observadas as regras estabelecidas na Escritura de Emissão.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 93</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/12/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente (09-01-2023) - Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente (08-01-2024) - Relatório de Verificação da destinação de recursos (31-07-2023) - Relatório de Verificação da destinação de recursos (31-01-2024) - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP; - Atualização anual do Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente referente ao ano de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura da cessão fiduciária referente ao mês de março de 2023.	
<b>Garantias: (i) Aval: em conjunto: LIFAP HOLDING E PARTICIPAÇÕES LTDA., SPE 30 ? BEM VIVER MEDITERRÂNEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., JULIO CÉSAR DE SOUZA , CLÉZIO DONIZETE ANTUNES DA SILVA (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva a ser constituído mediante a retenção, na Conta Centralizadora, do valor a ser integralizado nas Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais do CRI, no montante equivalente à 02 (duas) parcelas vincendas de juros remuneratórios e amortização programada dos CRI. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 191.395 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 101</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 42.634.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 42634</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis Maringá e Uberaba nos competentes RGI (03-03-2023) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (08-01-2024) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (06-10-2023) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora	



atestando o cumprimento das obrigações da operação (07-07-2023) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (10-04-2023) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (19-10-2023) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (20-07-2023) Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária (03-03-2023) Balancete trimestral combinado da Devedora e da Multitrans Logística (13-11-2023) Balancete trimestral combinado da Devedora e da Multitrans Logística (14-08-2023) Balancete trimestral combinado da Devedora e da Multitrans Logística (15-05-2023) Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (12-01-2024) Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (14-07-2023) Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (15-07-2022) Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD competente (03-03-2023) Demonstrações Financeiras Combinadas da Devedora devidamente auditadas acompanhada da memória de cálculo dos Índices Financeiros (14-04-2023)

**Garantias: (i) Fiança: conjunto, (i) MULTITRANS LOGÍSTICA E ARMAZÉNS GERAIS LTDA, (ii) JOSÉ HUMBERTO RAMOS e (iii) SUELI MANZAN RAMOS. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: do Imóvel Uberaba e dos Imóveis Maringá. (iii) Cessão Fiduciária: destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, de caráter pecuniário ou não pecuniário. (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (v) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Imóvel Uberaba e liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão. (vi) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da Primeira Integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 110</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 43.250.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 43250</b>
<b>Data de Vencimento: 24/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Fiança prestada pela Epon Incorporação LTDA, Epon Engenharia e Empreendimento S.A., pela Epon Engenharia LTDA, e pelo Sr. Roberto Ferreira de Souza e Sr. Paulo Sérgio Giugni; (ii) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis: Sob matrícula 236.987, RGI 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, com endereço na Av. Morumbi, 1566, Morumbi, 05606-100, São Paulo/SP. (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações: neste ato, aliena(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e</b>	



a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (iv) Contrato de Cessão Fiduciária: neste ato, cede(m) e transfere(m), fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 94</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.450.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8450</b>
<b>Data de Vencimento: 20/12/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 43</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 53.300.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 53300</b>
<b>Data de Vencimento: 31/12/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do 10,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Acompanhamento de Despesas; - Índice de Cobertura do Serviço da Dívida devidamente auditado; - Demonstrações Financeiras anuais e consolidadas das SPEs referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras anuais e consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório de Verificação de Destinação de Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício de 2023; - Cópia digitalizada do contrato social das SPEs constando a Alienação Fiduciária de Participações; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos registrado nos RTD competentes; e - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e do 1º Aditamento na JUCESP.</b>	



**Garantias:** (I) Fiança: Como fiadoras: (i) SPE 1599, (ii) SPE 1599, (iii) SPE 6383, (iv) SPE 6383, (v) SPE 6383, (vi) SPE 9621 e (vii) SPE 9871 (II) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações cada Cedente Fiduciante cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável: (i) totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das SPEs o direito ao recebimento de todas e quaisquer quantias ou importâncias devidas pelas contrapartes, (ii) demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, oriundos ou relacionados com cada Contrato Cedido, (iii) o direito ao recebimento de todas e quaisquer outras quantias ou importâncias devidas às SPEs e à Emissora, (iv) todos os direitos, presentes ou futuros e créditos das SPEs oriundos dos seguros contratados no âmbito dos Projetos e (v) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade de cada uma das Contas Arrecadoras das SPEs e Conta Centralizadora da Cessionária Fiduciária (III) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (i) 100,00% das ações de emissão da Emissora, de titularidade da Norsk Solar e da NIC, (ii) A totalidade das quotas de emissão da UFV MG XXXIV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXXV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV, MG XXX Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., e UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., de titularidade da GD Energia e da GD Holding, (iii) 100,00% da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos à Emissora, direta ou indiretamente, sob qualquer forma ou a qualquer título, em razão dos seguintes eventos, desde que autorizados neste instrumento e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures, (iv) A totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às SPEs, (v) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital direta ou indiretamente, à Norsk Solar e à NIC, (vi) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência à GD Energia e à GD Holding, (vii) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas de propriedade da Norsk Solar e da NIC, (viii) A totalidade dos Rendimentos, das das Quotas Oneradas de titularidade da GD Energia e GD Holding (IV) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: As Alienantes Fiduciárias, em caráter irrevogável e irretratável prometem alienar e transferir, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Fiduciária: (i) os Bens e Equipamentos serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta, (ii) encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial. (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: A ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de direito de superfície

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 109</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.687.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30687</b>
<b>Data de Vencimento: 28/01/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2023; e - Arquivamento da ACS das Sociedades Fiduciárias na competente Junta Comercial.

**Garantias: (I) Aval da Helbor Empreendimentos S.A. e da Toledo Ferrar Construtora e Incorporadora Ltda.; (II) Alienação Fiduciária de Participações equivalente a 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Devedora; (III) Fundo de Despesas; e (IV) Fundo de Reserva.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 103**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 40.291.000,00**

**Quantidade de ativos: 40291**

**Data de Vencimento: 12/05/2031**

**Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor líquido de 79.690.200,33.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 91**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 11000**

**Data de Vencimento: 30/12/2025**

**Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)

**Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das**



**Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 89</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 53.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 53000</b>
<b>Data de Vencimento: 25/01/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; - Envio do Exemplar da Escritura de Compra e Venda que formaliza a transferência do Imóvel à Devedora; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023; e - Verificação Trimestral do Valor Presente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente referente ao exercício de 2023.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciariante alienar: (i) o terreno de matrícula nº 103.272 registrado no 2º registro de imóveis de Florianópolis e (ii) futuramente a totalidade das unidades autônomas do Empreendimento Makai Beachfront Novo Campeche (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A alienação fiduciária de 100% das quotas da Devedora, de titularidade da Avalista PJ e do GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA (III) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros originados de Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e Outras Avenças que será os respectivos compradores das unidades autônomas (IV) Aval: Como avalista: ALOHA CONSTRUTORA &amp; INCORPORADORA LTDA, OMMAR INCORPORAÇÕES LTDA, ALEXANDRE DO AMARAL GROELER, ANDRE MOACIR SIMIONATO, BERNARDO COUTO TANCREDO, DAVID MARCELO DE MESQUITA POLACHIN, FELIPE AGOSTINI e RENATA SOLIMAN FARIA</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 113</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 53.402.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 53402</b>
<b>Data de Vencimento: 12/08/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,63% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	



<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 123
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 40.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 40000
<b>Data de Vencimento:</b> 26/06/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia atualizada da matrícula dos Imóveis Alienados; - Cópia das apólices de seguro contratadas; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2023; e - Relatório Mensal de Monitoramento referente ao exercício de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) Como fiadores: Guilherme Cassatella Paes Gregori e Paes & Gregori Ltda. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel registrado na matrícula 200.051 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de SP, SP (III) Alienação Fiduciária de Participações da Devedora; (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas as fiduciantes transferem sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, (V) Fundo de Liquidez; (VI) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 131
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 193.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 193000
<b>Data de Vencimento:</b> 19/03/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2,2% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Valor Mínimo Global da cessão fiduciária pela Securitizadora referente ao exercício de 2023; e - Arquivamento da ata da RCA da Companhia arquivada na JUCESP	
<b>Garantias:</b> (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia nº 439847-3, mantida na agência nº 0001 do Banco Centralizador	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 131
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 107.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 107000



<b>Data de Vencimento:</b> 19/03/2029
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,5875% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Valor Mínimo Global da cessão fiduciária pela Securitizadora referente ao exercício de 2023; e - Arquivamento da ata da RCA da Companhia arquivada na JUCESP
<b>Garantias:</b> (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia nº 439847-3, mantida na agência nº 0001 do Banco Centralizador

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 134
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 314.869.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 314869
<b>Data de Vencimento:</b> 17/03/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Atualização da classificação de Rating da operação referente ao exercício de 2023; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Registro de Transferência de debêntures Nominativas registrado na JUCERJA; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; e - Informações financeiras trimestrais da Devedora referente ao exercício de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de matrículas de nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1º cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 98
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 25.625.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 25625
<b>Data de Vencimento:</b> 25/02/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia do Termo de Emissão das Notas Comerciais devidamente assinado; e - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 1º e 2º semestre de 2023.

**Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (II) Fundo de reserva: O valor retido no Fundo de Reserva será utilizado pela Securitizadora para pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias inadimplidas pela Devedora (III) Fundo de despesa: O montante retido no Fundo de Despesas será utilizado para pagamento das Despesas pela Securitizadora**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 126**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 187.500.000,00**

**Quantidade de ativos: 187500**

**Data de Vencimento: 15/04/2028**

**Taxa de Juros: CDI + 2,05% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 2023; - envio das Informações Financeiras trimestrais da Fiadora referente ao exercício de 2023; - Verificação dos Índices Financeiros da Fiadora referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.

**Garantias: (I) Fiança prestada pela SIMPAR S.A.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 25**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 35000**

**Data de Vencimento: 20/03/2028**

**Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Envio do Registro do Contrato de Locação nas matrículas dos Empreendimentos Imobiliários; - Envio da Notificação aos Planos de Saúde sobre Cessão Fiduciária; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Verificação do Valor Mínimo Mensal da Cessão Fiduciária; - Balancete trimestral não auditado da Devedora referente ao 3º e 4º trimestre de 2023; e - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao 3º e 4º trimestre de 2023.

**Garantias: (I) Fiança: Prestada pelo fiadores SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA., HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA e SETRE SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA., (II) Alienação Fiduciária da totalidade das Quotas, representando 100% do capital social, do HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, da SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA, da SETRE - SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA. e HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA, bem como os lucros, frutos e todo os rendimentos oriundos deles. (III) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, recursos**



e frutos oriundos das Contas Vinculadas, nas quais deverão ser depositados, mediante transferência pelas respectivas Fiduciárias e/ou diretamente pelos devedores dos Contratos de Prestação de Serviços; (ii) os Recebíveis Cedidos; e (iii) todos os direitos, frutos e proventos que forem atribuídos as Contas Vinculadas ou os Recebíveis Cedidos que venha a ser adquirido com o produtos da garantia prestada.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 133</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12000</b>
<b>Data de Vencimento: 23/05/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis-SC, São José-SC e São Paulo-SP, bem como o novo Instrumento de Alteração Contratual perante a JUCESC; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Areias-SC, São José-SC e São Paulo-SP; - Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis-SC, São José-SC e São Paulo-SP, bem como na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC); - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária referente ao exercício de 2023; - Relatório de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários referente ao exercício de 2023; - Relatório de Destinação Futura acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023; - Livro de Registro de Debêntures da Devedora arquivado na JUCESC; e - Cópia da Opinião Legal da Oferta.</p>	
<p><b>Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid Couto Roman; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cedem fiduciariamente (i) Os direitos de crédito de 96% do total dos referidos créditos, presentes e futuros de titularidade da Vivendas que seja oriundo da comercialização das unidades imobiliárias da terceira fase do empreendimento "Residencial Vivendas Home Club" e (ii) direitos de crédito equivalente a 96% do total dos referidos créditos que sejam presentes ou futuros que sejam titulados pela Ciano oriundo da comercialização da unidades imobiliárias do empreendimento denominado de "Cyano Smart Residence", (III) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente a posse e o domínio resolúvel de: (i) 75,02942% das Quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante, significando 382.500 mil quotas, (ii) todas e quaisquer outras novas quotas que forem atribuídas a fiduciante e que venham a representar o Capital Social e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens, proveitos ou qualquer outro valor que venham a recair nas Quotas e a novas Quotas. (IV) Fundo de Despesas; e (V) Fundo de Reserva.</b></p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 118</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 27500</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 07/05/2027
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Yuny Partners S.A., Marcos Mariz de Oliveira Yunes, e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Cede e transfere fiduciariamente (i) 16.000.000 milhões de quotas de emissão da SPE Apê Jardim Sul, sendo 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Yuny Partners e 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Companhia, tendo como valor nominal 1 real cada e representando 80% do capital social da SPE Apê Jardim Sul, 22.613.100 milhões de quotas da SPE 155 Jerônimo detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando 30% do capital social da SPE 155 Jerônimo e 9.900.000 milhões de quotas de emissão da SPE Organy detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando de 30% do capital social da SPE Organy (?Quotas SPE Organy? e, em conjunto com as Quotas SPE Apê Jardim Sul e as Quotas SPE 155 Jerônimo; (ii) toda e qualquer Quota que forem atribuídas as fiduciantes que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 138
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/04/2026	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Verificação Futuro da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023; e - Verificação dos Índices Financeiros da Avalista referente ao exercício de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) Aval: Aval prestado pela avalista, sendo ela: CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 136
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 161.233.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 161233
<b>Data de Vencimento:</b> 06/04/2042	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,8444% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária para registro (prenotar) no Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté-SP; - Lavratura da escritura pública de venda e compra objetivando a aquisição	



do Imóvel pelos Cedentes; e - Documento comprovando o envio para a Locatária da referida notificação, conforme modelos de notificação constantes do Anexo III ao Contrato de Cessão.

**Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: COMPANHIA SIDERÚRGICA NACIONAL; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel descritos no Anexo III, sendo o imóvel de matrícula nº 167.962, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuapé/SP;**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 153**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 30.500.000,00**

**Quantidade de ativos: 305000**

**Data de Vencimento: 26/04/2027**

**Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da suficiência de garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023; e - Verificação do Índice de Cobertura e do Índice de Conclusão de Obras referente ao exercício de 2023.

**Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matrículas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 148**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 11.925.000,00**

**Quantidade de ativos: 11925**

**Data de Vencimento: 22/08/2029**

**Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.**

**Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE**

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias: (I) Aval: Prestados pelos avalistas, sendo eles: Lourenço José Thomasi, Clovis Lapastina Camargo, Foca Real Estate Participações LTDA, Lotho I Participações LTDA. e Terrazul CJ SPE Ltda; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente a totalidade das Quotas listadas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, que representa 100% do Capital Social da Fiduciária, incluindo todos os proveitos, valores, bonificações bem como qualquer bem que a Quota por ventura vire; (III) Cessão Fiduciária: Cede a**



totalidade dos Créditos presentes de titularidade da Terrazul oriundo dos contratos de Compra e Venda de Bens Imóveis; (iv) Fundo de despesas; (V) Fundo de Reserva;

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 158</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/12/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Modificação do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária, mediante a celebração de aditamento referente ao exercício de 2023; - Registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ; e - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena o imóvel (CD Mauá) que inclui 4 imóveis de matrícula: 33.271, 33.778, 33.779 e 44.307 todas registrados no Serviço de Registros de Imóveis da Comarca de Mauá/SP; (II) Cessão Fiduciária: Cede a propriedade fiduciária presente e futura, principal ou acessória que seja detidos pela fiduciária, oriundo dos contratos de Locação GLP Judiaí III ou qualquer outro contrato, acordo ou instrumento e 50% dos Direitos Creditórios CD Mauá, presente e futuros. (III) Fundo de Reserva; (IV) Fundo de Despesa;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 41</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 68.849.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 68849</b>
<b>Data de Vencimento: 19/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis devidamente registrados nos RGLs competentes, bem como as respectivas matrículas registradas; - Cópia do contrato social atualizado da Fiduciante e da Sociedade, além das demonstrações financeiras e-ou balanços - - Verificação do cumprimento das Razões de Garantia AFI e as Razões de Garantia AFI (SP), trimestralmente, mediante o recebimento do Relatório de Monitoramento, referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023. - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas com a devida inscrição; e - Demonstrações financeiras da Devedora consolidadas e auditadas mais recentes, acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos Covenants referente ao exercício de 2023.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia; (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou</b>	



substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinato (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva; (VII) Fundo de Juros;

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 157</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/05/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: 9,8894% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos Registros de Títulos e Documentos da sede e domicílio das Partes; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023; - Documentos contábeis da Sociedade Alienante, tais como, mas não se limitando, às demonstrações financeiras e balancetes elaborados no decorrer do exercício fiscal da Sociedade; - Certidão Simplificada da JUCEMG atualizada da Sociedade, bem como, os atos societários, caso aplicável; e - Comprovante de pagamento pela Aurora Empreendimentos de todos os impostos devidos no âmbito do Contrato de Locação, bem como, emissão de Certidão Negativa de Débitos da Aurora Empreendimentos.	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: FABIANA LOPES DE QUEIROZ, FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ, AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA, e AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente as 10 mil quotas de titularidades dos fiduciantes e que representa 100% do Capital Social da empresa, bem como todos os frutos, valores, rendimentos e benefícios que sejam derivadas das Quotas alienadas; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis de propriedade da alienante sendo eles a Fazenda Humbergema, objeto da matrícula nº 1.152 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG e Fazenda Madras, objeto da matrícula nº 24.377 e nº 1.127 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e o domínio da Conta Vinculante nº 82722-9, agência 0001 mantida junto à QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 120</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 250.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 250000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/06/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Memória de cálculo com com todas as rubricas necessárias que demonstrem os cálculos dos Índices Financeiros referente ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas relativas ao respectivo exercício social, do relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras, das Informações Contábeis Intermediárias não auditadas referente ao exercício de 2023; e - Relatório sobre a revisão das Informações Contábeis Intermediárias ? ITR da Emissora referente ao exercício de 2023.

**Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: HATAKE LTDA e SERGIO MAEOKA. (II) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios decorrente das transações de venda de produtos e serviços efetuados por meio de cartões de crédito e débito nos estabelecimentos listados no Anexo I, tabela A do Contrato de Cessão Fiduciária bem como todos os recursos depositados nas contas correntes de nº 66141-2, 66267-5 e 66266-7 todas na agência 8541 no Banco Itaú Unibanco e de titularidade das cedentes.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 142</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 658.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 658000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/06/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 98% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 151</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/06/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252. IPCA + 13,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: DIEGO MENDES ROCHA e BARUK LABORATÓRIOS LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como todas as melhorias que sejam oriundas desses imóveis. (III) Coobrigação</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 156</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 59.290.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 59290</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 24/06/2026
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,5% a.a. na base 360.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicados no respectivo período, acompanhado com os respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023; - Relatório de Medição pelo Agente de Medição referente ao exercício de 2023; - Cópia do Termo de Quitação, conforme definido do Termo de Securitização; - Celebrar e registrar na Junta Comercial competente a alteração do contrato social da Devedora, de forma a incluir novas cláusulas, que formalizarão a averbação da Alienação Fiduciária no contrato social da Devedora; - Notificação aos Adquirentes acerca da Cessão Fiduciária; relação dos Novos Contratos de Venda de Unidades e-ou dos Direitos Creditórios que deverão constar nos Termos de Cessão Fiduciária ou, Na hipótese de inexistência de Novos Contratos de Venda de Unidades em um determinado mês, a Fiduciante deverá encaminhar declaração à Fiduciária, ao Agente Fiduciário dos CRI e ao Agente de Monitoramento, até o dia 15 (quinze) do mês imediatamente subsequente, informando a inexistência de Novos Contratos de Venda de Unidades para o período em referência referente ao exercício de 2023; e - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, relativas ao respectivo exercício encerrado, referente ao exercício de 2023.
<b>Garantias:</b> (I) <b>Aval:</b> Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: SÉRGIO CASAROTTO, WUST CASAROTTO & CIA LTDA, NASTAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. FLÁVIO NABIH NASTAS e LUIZ ALBERTO CIRICO; (II) <b>Alienação Fiduciária de Quotas:</b> Aliena fiduciariamente as Quotas da sociedade, nos termos previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (III) <b>Alienação Fiduciária de Imóveis:</b> A ser constituída; (IV) <b>Cessão Fiduciária:</b> Cede a totalidade dos direitos creditórios descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária e a totalidade dos Direitos Creditórios principais e acessórias decorrente da comercialização das Unidades em estoque descritas no Anexo I, b; (V) <b>Fundo de Obras</b> (VI) <b>Fundo de Despesa</b> (VII) <b>Fundo Reserva</b>

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 160
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/06/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio o Aditamento do Termo de Securitização; e - Registro da ata da Reunião de Cotistas da Devedora, realizada em 06 de junho de 2023, na JUCISRS.	
<b>Garantias:</b> (I) <b>Aval:</b> Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) <b>Alienação Fiduciária de Imóvel</b> pelos imóveis objeto das matrículas n.º 36.402 e n.º 23.099, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.
<b>Ativo:</b> CRI



<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 164
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 80.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 80000
<b>Data de Vencimento:</b> 19/06/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023; e - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) <b>Aval:</b> Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) <b>Alienação Fiduciária de Quotas:</b> Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) <b>Cessão Fiduciária:</b> Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de nº 702984-0 mantida na agência nº 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente nº 702983-2 do Banco Depositário;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 166
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 48.188.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 48188
<b>Data de Vencimento:</b> 30/09/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Celebração do aditamento a Escritura de Emissão de CCI, com o objetivo de refletir a constituição das Aliações Fiduciárias de Lote e com o objetivo de refletir os Créditos Imobiliários objeto de Complemento e os Novos Créditos Imobiliários; e - Celebração de aditamento ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário, na forma do anexo V ao referido instrumento, com o objetivo de refletir a constituição das Aliações Fiduciárias de Lote, conforme aplicável.	
<b>Garantias:</b> (I) <b>Alienação de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote;</b> (II) <b>Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 172
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 51.697.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 51697
<b>Data de Vencimento:</b> 14/06/2038	



<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,66% a.a. na base 360.</b>
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio a CBD da Cessão de Créditos, conforme modelos de notificação constantes do Anexo III ao Contrato de Cessão.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 168</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 58.068.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 58068</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2038</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Registro do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e - Envio de notificação à Fiduciante de forma a informá-la acerca da celebração do Termo de Cessão.	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel sob os imóveis: objeto das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO; objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP; e do imóvel de matrícula nº 86.426, registrado no 11º cartório de registro de imóveis de São Paulo; (iv) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser contratada; (VI) Fundo de Reserva;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 167</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 84.913.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 84913</b>
<b>Data de Vencimento: 17/06/2041</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,8% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária dos imóveis de matrículas (i) nº 36.589 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP e da transcrição nº 4.788 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, (ii) nº 24.287, 69.055, 96.024 e 105.462 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iii) nº 14.225 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP; (II) Fiança: A fiança será prestada pelos fiadores, sendo ela: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (III) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios sobejado, após os 1º e</b>	



**2º leilão dos imóveis descritos nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 149</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 19.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 19000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/06/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio da notificação à Drogal sobre a Cessão Fiduciária, nos termos dos modelos constantes do Anexo 2.2(i) do referido Contrato; - Envio de notificação informando a cessão dos Créditos Imobiliários, substancialmente na forma do Anexo III; - Verificação da razão entre (a) o EBITDA da Cedente acumulado no trimestre e (b) as últimas 3 parcelas de juros e amortização dos CRI deve ser de, pelo menos, 110% (cento e quinze por cento) referente ao exercício de 2023; e - Renovação sucessiva e automática de procuração relacionada ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena a totalidade das Quotas, que representa 100% do Capital Social, da LG I e da LOG Energia; (II) Alienação Fiduciária de Equipamento: Aliena fiduciariamente o maquinário descrito no Anexo 2.1 dos contratos de Alienação Fiduciária de Estoque (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos Créditos, Recebíveis e Direitos de titularidade da Fiduciante. que seja decorrente da operação da Usina de Energia Solar, cede a Conta Vinculada, a totalidade dos recebíveis, créditos ou valores oriundos dos direitos da Grafeno em relação a Conta Vinculada; (IV) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: pela SPE Leme e pela LG I;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 96</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 51.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 51500</b>
<b>Data de Vencimento: 29/02/2036</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Fiança prestada por: TMX ENERGIA SOLAR E FRANCHISING S.A.; UFV 5 ? ENERGIA SPE LTDA.; UFV 9 ? ENERGIA SPE LTDA.; UFV 11 ? ENERGIA SPE S.A.; ISRAEL ALVES DE FARIA; MARCUS VINICIUS DINELLI GONÇALVES; MIRTES MARIA DO AMARAL ALVES DE FARIA; e CAMILA ELIZEI MARZANO DINELLI; (II) Alienação Fiduciária de participações: Aliena 100% das quotas da UFV 5, 9 e 11 que vão representar 1000 quotas da UFV 5, 1000 quotas da UFV 9 e 940 quotas da UFV 11 de titularidade da TMXV, bem como 100 das participações da UFV 11 de titularidade e do Sr. Luis Alexandre e do Sr. José Augusto; (III) Alienação Fiduciária de Ações: Aliena a totalidade das ações de titularidade dos acionistas, bem como a totalidade de direitos e</b>	



valores que sejam oriundas as ações oneradas ou novas ações; (IV) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Aliena Fiduciariamente os equipamentos descritos no Anexo II dos Contratos de Alienação Fiduciária de Equipamentos de propriedade da UFV 5, UFV 9 e UFV 11; (V) Cessão Fiduciária (a) da totalidade dos direitos creditórios relacionados à locação e/ou sublocação dos imóveis dos Projetos, dos equipamentos, infraestrutura e ativos necessários à geração de energia elétrica pelas usinas dos Projetos, de titularidade das SPEs dos Projetos (?Contratos dos Empreendimentos Lastro? e ?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das SPEs dos Projetos?, respectivamente), nos termos do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia?, celebrado na presente data entre cada uma das SPEs dos Projetos e a Securitizadora (?Cessões Fiduciárias das SPEs dos Projetos? e ?Contratos de Cessão Fiduciária das SPEs dos Projetos?, respectivamente); (b) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da TMX E oriundos da exploração das Usinas TMX E (conforme abaixo definido), inclusive os direitos decorrentes de contratos de sublocação de imóvel e de equipamento de geração de energia relacionados às Usinas TMX E, bem como de termos de compromisso relacionados aos referidos contratos (?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX E? e ?Contratos TMX E?, respectivamente), de acordo com os termos e condições do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia da TMX E? celebrado na presente data entre a TMX E e a Securitizadora, abrangendo os recebíveis decorrentes das Usinas TMX E já em operação (?Cessão Fiduciária da TMX E? e ?Contrato de Cessão Fiduciária da TMX E?, respectivamente); e (c) da totalidade dos direitos creditórios oriundos dos contratos de empreitada e de prestação de serviços de gestão de operação e manutenção, firmados ou a serem firmados entre TMX Eficiência Energética e as SPEs dos Projetos? (?Contratos TMX Eficiência Energética? e ?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX Eficiência Energética?, respectivamente), sendo os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das SPEs dos Projetos em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX E e os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX Eficiência Energética denominados ?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente?, nos termos do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia da TMX Eficiência Energética S.A.? celebrado na presente data, entre a TMX Eficiência Energética e a Securitizadora (?Cessão Fiduciária da TMX Eficiência Energética?, e ?Contrato de Cessão Fiduciária da TMX Eficiência Energética?, respectivamente)

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 147</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 38.400.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 38400</b>
<b>Data de Vencimento: 13/03/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários nos RTDs competentes; e - Apresentação do endosso do Seguro à Cessionária, contemplando a Conta do Patrimônio Separado como a conta beneficiária do pagamento de qualquer indenização.	



**Garantias: (I) Aval: Prestada pelo Avalistas, sendo ele: JOÃO CARLOS MACHIAVELLI; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: a ser constituída sob o imóvel objeto da matrícula nº 92.542 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP; (III) Seguro: A ser constituído;**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 170</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 31/05/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Comunicação aos devedores e eventuais garantidores de todos e quaisquer Direitos Creditórios por meio de notificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI; - Celebração de aditamento, conforme modelo do Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária, para atualizar a lista de Direitos Creditórios constante do Anexo III; e - Balancetes trimestrais do Emitente das Notas Comerciais referente ao exercício de 2023.	
<b>Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos Garantidores, sendo eles: RICARDO FREITAS SEVERINO e FERNANDO FREITAS SEVERINO; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos do documento: Aliena Fiduciariamente os lotes listados no Anexo A do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: Nos termos do documento: cede Fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios que seja oriundo da comercialização dos Lotes do Empreendimento indicados no Anexo I, além disso cede os Direitos Creditórios que seja oriundo do sobejo dos Lotes especificados no Anexo A do contratos de Alienação Fiduciária e cede ainda todos os rendimentos que estejam ligados a venda dos Lotes objeto do Contrato de Cessão Fiduciária.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 161</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 119.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 119000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Envio de notificação ao Devedor para assegurar a ciência dos responsáveis pelo pagamento do respectivo Direito Creditório, nos moldes do Anexo "Modelo de Notificação"; - Registro do Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais RTD Goiânia, RTD Extremoz, RTD Barreto e RTD São Paulo; - Registro do Aditamento do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Goiânia-GO , RTD São Paulo-SP, RTD Olímpia, RTD Extremoz-RN, RTD Barretos-SP; - Endosso dos Seguros à Securizadora, sendo certo que os Seguros devem ser sempre (a) contratados perante seguradoras de primeira linha,	



idôneas, regularmente estabelecidas no país; e (a) e renovados perante a mesma seguradora da contratação original; e - Relatório de Monitoramento referente ao mês de dezembro de 2023.

**Garantias:** (A) Fiança prestada por: WGR Construtora e Incorporadora - SPE 02 Olímpia Ltda.; WGR Construtora e Incorporadora - SPE 03 Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda.; WYN Brasil Operações Turísticas Ltda.; WGR Empreendimentos e Participações Ltda.; GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda.; CREFESP do Brasil Participações Ltda.; Winston Costa Rezende; Filipe Gornero Rezende; Rodolfo Gornero Rezende; Gustavo Gornero Rezende; Pedro Gornero Rezende; (B) Alienação Fiduciária de Participações (Barretos): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e da GR Participações e Investimentos S.A., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (C) Alienação Fiduciária de Participações (WGR): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLÍMPIA LTDA., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (D) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão Fiduciária; (E) Fundo de Despesas; (F) Fundo de Reserva; (G) Fundo de Juros; (H) Fundo Complementar de Destinação; e (I) Fundos de Obras.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 173**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 609.600.000,00**

**Quantidade de ativos: 609600**

**Data de Vencimento: 15/02/2027**

**Taxa de Juros: 98% do CDI.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Envio das informações semestrais da Devedora, completas e revisadas pelos auditores independentes referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação de recursos no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira, devidamente assinado por seu diretor financeiro referente ao exercício de 2023.

**Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.**



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 162</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 75000</b>
<b>Data de Vencimento: 12/07/2038</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, perante os cartórios de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo e da cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo; - Registro do Termo de Emissão nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos das circunscrições das sedes das Partes. A Emissora compromete-se a realizar o protocolo nos referidos cartórios de registro de títulos e documentos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, perante os cartórios de registro de títulos e documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e da cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo; - Celebração do instrumento de alteração ao contrato social da OPI para formalizar a Alienação Fiduciária ora constituída, por meio da inclusão de uma cláusula no contrato social da OPI; e - Envio de notificação à Administradora nos termos do Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária.</p>	
<p><b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente: Cede Fiduciariamente 800.000 mil quotas emitidas pela OPI e de titularidade da ENNE, que vão representar 100% da totalidade das quotas; 200.000 mil quotas emitidas pela OPI e de titularidade da Sr. Cesar Federmann, que vão representar 100% das quotas e todos os valores que forem associados ou oriundos das quotas alienadas; (II) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos rendimentos oriundos as exploração do imóvel de matrícula nº 67.462, registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernado do Campo/SP; (III) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Cesar Augusto Federmann e ENNE Engenharia de Negócios Ltda;</b></p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 145</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 21.300.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 21300</b>
<b>Data de Vencimento: 26/01/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio de notificação aos devedores e eventuais garantidores de todos e quaisquer Direitos Creditórios de que os pagamentos dos valores dos Direitos Creditórios deverão ser realizados na Conta Arrecadadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes; - Envio das certidões negativas de débitos fiscais-tributárias da Devedora; - Relatório de medição, descrevendo o andamento das obras referente ao exercício de 2023; - Balancetes trimestrais da Devedora referente ao exercício de 2023; - Envio de todos os projetos executivos, conforme lista a ser apresentada pelo Agente de Medição de Construção; e - Balancetes trimestrais dos Garantidores pessoas jurídicas referente ao exercício de 2023.</p>	



**Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Garantidores, sendo eles: Ortus Participações Ltda, AS Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda, Alumbra Holding Ltda, Alex Matos de Sales Izepler e Franciscus Antonius Aloysius Van de Weijer; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as unidades autônomas definidas e especificadas no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária; (III) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 12.729.998 milhões de quotas ordinárias e 2 quotas preferencias de emissão da Eminente, que representam 94,99% das quotas ordinárias e 100% das quotas preferencias, respectivamente, qualquer nova quota venha ser adquirida pela emitente e todos os rendimentos, furtos e vantagens referente as elas; (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios atrelados as unidades autônomas descritas no anexo I, e que seja oriunda da concessão de posse ou de direito real;**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 183</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 40000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/07/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro da Escritura de Emissão no RTD-SP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de SP; - Envio da notificação, com aviso de recebimento, informando sobre a constituição da Cessão Fiduciária, nos termos do modelo constante do Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária, e a necessidade de pagamento dos Bens Dados em Garantia na Conta Arrecadadora, ou indicando os dados atualizados da Conta Arrecadadora; e - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, registrado na Junta Comercial competente.	
<b>Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede os direitos creditórios que são de titularidade da cedente oriundos do Compromisso de Venda e Compra correspondente a 63,20% da parcela habite-se ajustada, perfazendo uma valor de 104.521.000 milhões de reais; (II) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: WT PARTICIPAÇÕES LTDA;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 150</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 08/09/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD de São Paulo/SP; - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora auditadas por Auditor Independente, relativas ao exercício social anterior, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM. (01-04-2024); - Relatório, no formato constante do Anexo II ao Termo de Emissão de Nota Comercial	



devidamente assinado por seu diretor financeiro, informando o valor total destinado a cada Locação Futura durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e dos respectivos documentos comprobatórios da destinação dos recursos líquidos para as Locações Futuras (notas fiscais, e seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, atos societários, faturas, comprovantes de pagamento e-ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos), bem como, quando aplicável, se assim solicitado, para comprovação da destinação dos recursos líquidos para as Sociedades. (01-02-2024); - Recebimento do relatório de classificação de risco. (01-04-2024); e - Recebimento do relatório de classificação de risco. (02-01-2024).

**Garantias: (I) Fiança prestada pela STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 187**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 67.357.000,00**

**Quantidade de ativos: 67357**

**Data de Vencimento: 15/09/2028**

**Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - O Relatório de Gestão disponibilizado pela Emissora não contém o saldo do Fundo de Despesas referente aos períodos de setembro de 2023 a dezembro de 2023; e - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023.

**Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 54**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 7000**

**Data de Vencimento: 18/02/2026**

**Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Verificação do cumprimento da Razão de Garantia pela Securitizadora nas respectivas Datas de Apuração, conforme definidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais referente ao exercício de 2023; - Envio de notificação aos Adquirentes das Unidades quanto à cessão fiduciária dos Direitos Creditórios à Securitizadora, por qualquer evidência que, a critério da Securitizadora, comprove a ciência do adquirente da cessão fiduciária, a exemplo do boleto com mudança da conta de pagamento e indicação da cessão fiduciária; e - Registro do Instrumento de Alteração Contratual da Sociedade, o qual deverá ser alterado de modo a constar a transferência da titularidade fiduciária das Quotas Alienadas.

**Garantias: (i) Aval, prestado pela BIOMA ASSESSORIA, INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., MARCELO LOMONACO YAZAKI e HENRIQUE TEIXEIRA DE GERONI.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sob a matrícula nº 39.252 ? 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas de 100%**



(cem por cento) das Quotas detidas pela BIOMA ASSESSORIA, INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. representativas do capital social da VILA VERTICAL FRADIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado com a VILA VERTICAL FRADIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; e (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras;

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 163</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 135.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 135000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/09/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, bem como a averbação da matrícula do Imóvel; - Endosso de todos os seguros dos Imóveis Garantia para a Securitizadora, de forma que esta conste como única beneficiária.; - Envio de notificação para ciência dos Locatários, nos moldes do Anexo "Modelo de Notificação?"; e - Envio de comprovação de que o Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes foi celebrado, conforme definido no Termo de Emissão e Notas Comerciais.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada pela Comporte Participações S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme descritos nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis celebrados com a (a) PATRIMONY ADMINISTRADORA DE BENS S.A, (b) MOBITRANS ADMINISTRAÇÃO, ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., (c) CMP Empreendimentos Imobiliários Ltda., (d) RENTAL EXPRESS TRANSPORTES E SERVIÇOS S.A., e (e) TITANIUM ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo "Direitos Creditórios" do respectivo documento; (iv) Fundo de Despesas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC); (v) Fundo de Reservas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC);	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 191</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 65000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/12/2038</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante os cartórios de registro de títulos e documentos da (i) cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e (ii) cidade de Morro Agudo, Estado de São Paulo; - Registro da Alienação Fiduciária de Equipamentos, perante o cartório de registro de	



títulos e documentos da (i) cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e (ii) cidade de Morro Agudo, Estado de São Paulo; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante os cartórios de registro de títulos e documentos da (i) cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, (ii) cidade de Capitão Poço, Estado do Pará, e (iii) cidade de Santa Maria do Pará, Estado do Pará, (iv) Cidade de Jacundá, Estado do Pará; - Registro da Escritura de Emissão, nos Cartórios de RTD competentes; e - Cópia digitalizada da página do respectivo Instrumento de Alteração Contratual da(s) Sociedade(s) registrado na junta comercial competente.

**Garantias:** (i) **Fiança prestada pelas Fiadoras, ATHON MORRO AGUDO 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON MORRO AGUDO 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON MORRO AGUDO 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA. ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 108 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA. e ATHON JACUNDÁ 109 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA;** (ii) **Alienação Fiduciária de Quotas, representativas de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das Sociedades e representativas de seu capital social, de titularidade da ATHON DESENVOLVIMENTO S.A. e da ATHON DESENVOLVIMENTO I S.A.;** (iii) **Alienação Fiduciária de Equipamentos, quais sejam Tracker (Seguidor Solar ? horizontal mono-eixo - aço corten) e Módulo/Inversor (BiHiKu6-BIFACIAL MONO PERC-CS6W-535 / CSI-125K-T600), conforme descritos no Anexo II aos referidos instrumentos.** (iv) **Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme descritos no Anexo II ao referido instrumento;**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 178**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 25000**

**Data de Vencimento: 22/09/2028**

**Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina



utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária.

**Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 204**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 10.387.000,00**

**Quantidade de ativos: 10387**

**Data de Vencimento: 29/04/2033**

**Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 249**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 75000**

**Data de Vencimento: 07/02/2034**

**Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Grand Mercure Itaim - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas nº 154,275, 154,278, 154,311, 154,381, 154,504, 154,205, 154,212, 154,220, 154,221, 154,224, 154,225, 154,236, 154,244, 154,250, 154,251, 154,252, 154,257, 154,258, 154,259, 154,280, 154,281, 154,306, 154,310, 154,313, 154,325, 154,327, 154,335, 154,337, 154,362, 154,370, 154,372, 154,380, 154,382, 154,384, 154,385, 154,386, 154,391, 154,394, 154,395, 154,396, 154,397, 154,400, 154,401, 154,407, 154,409, 154,410, 154,418, 154,421, 154,422, 154,423, 154,424, 154,429, 154,431, 154,438, 154,446, 154,448, 154,450, 154,451, 154,452, 154,456, 154,464, 154,466, 154,478, 154,480, 154,488, 154,489, 154,490, 154,491, 154,492, 154,493, 154,494, 154,497, 154,506, 154,507, 154,508, todos do 4º Oficial de Registro de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - NOVOTEL BERRINI - Alienação Fiduciária sobre os imóveis**



descritos nas matrículas nº 258.767, 258.768, 258.769, 258.770, 258.773, 258.775, 258.777, 258.779, 258.782, 258.783, 258.784, 258.785, 258.788, 258.791, 258.585, 258.587, 258.589, 258.593, 258.595, 258.596, 258.597, 258.598, 258.599, 258.602, 258.603, 258.604, 258.605, 258.607, 258.608, 258.609, 258.610, 258.611, 258.613, 258.614, 258.615, 258.616, 258.617, 258.618, 258.619, 258.620, 258.622, 258.623, 258.624, 258.625, 258.626, 258.627, 258.628, 258.629, 258.630, 258.631, 258.632, 258.635, 258.637, 258.638, 258.639, 258.640, 258.641, 258.642, 258.643, 258.644, 258.645, 258.647, 258.648, 258.652, 258.653, 258.654, 258.655, 258.656, 258.657, 258.658, 258.659, 258.660, 258.705, 258.708, 258.709, 258.710, 258.711, 258.712, 258.714, 258.716, 258.717, 258.718, 258.719, 258.720, 258.721, 258.722, 258.723, 258.724, 258.725, 258.726, 258.727, 258.728, 258.729, 258.730, 258.731, 258.733, 258.734, 258.735, 258.736, 258.737, 258.739, 258.742, 258.745, 258.746, 258.747, 258.748, 258.749, 258.752, 258.753, 258.754, 258.756, 258.758, 258.760, 258.761, 258.762, 258.763, 258.764, 258.765, todos do 15ª RGI de São Paulo/SP. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos (a) os direitos creditórios decorrentes do pagamento do aluguel de unidades autônomas indicados no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; que compõe o empreendimento hoteleiro denominado ?Novotel Berrini?, localizado na Rua Henri Dunant, nº 792, conjunto 251, Chácara Santo Antônio, CEP 04709-110, na cidade de São Paulo/SP, (b) os direitos creditórios pagos a título de dividendos pela L.E.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 27.491.163/0002-51 à Devedora na qualidade de sócia participante da sociedade em conta de participação e proprietária das unidades autônomas indicadas no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária, e (c) 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios decorrentes da 1ª Parcela e da 2ª Parcela do preço de aquisição do Hotel Angra dos Reis; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 211</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 196.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 196000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,6079% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio do 1º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP e na JUCESP; - Envio do 2º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP; - Envio da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP; e - Envio da renovação do Relatório de Rating.	
<b>Garantias: (i) Fiança prestada pela CLI SUL S.A. e pela CORREDOR LOGÍSTICA E INFRAESTRUTURA S.A.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 192</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/11/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.</b>	



**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Envio da matrícula atualizada do Imóvel evidenciando o registro da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, conferindo aos Fiduciários a propriedade fiduciária do Imóvel, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, no competente cartório de registro de títulos e documentos das Comarcas de São José, Estado de Santa Catarina, São Paulo, Estado de São Paulo e Palhoça, Estado de Santa Catarina; e - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis da comarca da cidade onde se localiza o Imóvel.

**Garantias:** (i) Aval prestado pela Z&M PARTICIPAÇÕES LTDA. e pela GABRIELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) sob a matrícula nº 26.215, registrado no Registro de Imóveis de São José/SC, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (ii) sob a matrícula nº 32.291 no 2º Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iii) sob a matrícula nº 67.434, registrado no 2º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (iv) sob a matrícula nº 29.516 registrada no 1º Registro de Imóveis de Tangará da Serra/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda.; (v) sob a matrícula nº 54.264, registrado no 1º Registro de Imóveis de Sinop/MT, com proprietário Z&M Participações Ltda. e (vi) sob a matrícula nº 44.653 registrado no 5º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT (2ª Circunscrição), com proprietário Z&M Participações Ltda.; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 214

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 81.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 81000

**Data de Vencimento:** 17/10/2028

**Taxa de Juros:** IPCA + 11% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; - Cópia do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista; e - Averbação da Garantia no Livro de Registro de Ações Nominativas das respectivas Companhias, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações.

**Garantias:** (i) Alienações Fiduciárias de Ações da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE II JFL 125 e SPE II JML 747 de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Ações Sob Condição Suspensiva da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE JFL Jardim Paulista e pela SPE JFL Rebouças de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (iii) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva, do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis de titularidade das SPEs Garantidoras decorrentes das participações no resultado do Consórcio JMF 747 e do Consórcio FL 125; e (iv) Cessão Fiduciária Sobre o domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis que sobejarem a eventual excussão ou desapropriação dos bens e/ou direitos objeto das garantias constituídas, após a sua utilização para quitação das Dívida Objeto de Garantia, em favor da Securitizadora e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 198</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/05/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS;</b> (ii) <b>Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.;</b> (iii) <b>Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto;</b> (iv) <b>Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão;</b> (v) <b>o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento;</b> (vi) <b>Fundo de Obras 1;</b> (vii) <b>a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento;</b> (viii) <b>a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.;</b> (ix) <b>o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento;</b> (x) <b>Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 197</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 280.431.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 280431</b>
<b>Data de Vencimento: 13/10/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 11,3487% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora" na JUCERJA; e - Relatório de rating devidamente atualizado.	



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 203</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 180000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2038</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,89% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Celebração do instrumento de alteração do ato constitutivo da Sociedade; e - Comprovante do envio de notificação da Fiduciante para as Devedoras.	
<b>Garantias: (i) Fiança prestada pela J&amp;F Investimentos S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 228</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 14.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 14500</b>
<b>Data de Vencimento: 29/11/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária.	
<b>Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de</b>	



**Responsabilidade Civil?**, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?; e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 234</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.161.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1161000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/01/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: 102% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 202</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 320.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 320000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2038</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5702% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.	
<b>Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Máquinas e Equipamentos da totalidade dos equipamentos relacionados aos Empreendimentos Lastro, nos termos do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e Outras Avenças, sob Condição Suspensiva?; (b) a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas da totalidade das ações presentes e futuras de emissão da Emissora, e pela Emissora, na qualidade de quotista das SPEs da totalidade das quotas presentes e futuras de emissão das SPEs; (c) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (i) da totalidade dos direitos da Emissora e das SPEs contra o Banco Depositário com relação à titularidade das Contas Cedidas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária); (ii) os direitos, frutos, rendimentos, remuneração, reembolso de capital e vantagens que forem atribuídos expressamente às quotas atualmente emitidas e/ou que vierem a ser emitidas por qualquer das SPEs, e que sejam de titularidade da Emissora, a qualquer título, inclusive, sem limitação, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio, rendas, distribuições, proventos, resgates, reduções de capital, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Emissora pelas SPEs; e (iii) da totalidade dos direitos creditórios titulados e/ou que venham a ser titulados pelas SPEs, inclusive quaisquer créditos, presentes e futuros, decorrentes da remuneração bem como eventuais valores extraordinários de eventuais indenizações e pagamentos extraordinários, conforme existentes, originados (w) dos contratos relacionados ao sistema de</b>	



geração de energia elétrica celebrados entre determinados clientes e as SPEs (x) dos contratos de engenharia, aquisição e construção (EPC) celebrados entre determinados prestadores de serviços e as SPEs (y) dos contratos de prestação de serviços de operação e manutenção (O&M) celebrados entre determinados prestadores de serviços e as SPEs, e (z) das apólices de Seguros operacionais contratadas pelas SPEs relacionados aos Empreendimentos Lastro (?Cessão Fiduciária?); e (d) Fiança Bancária junto com instituição(ões) financeira(s) que possua(m) rating mínimo de ?AA+? em escala local, ou equivalente em escala global, pela Standard & Poor?s, pela Fitch Ratings ou pela Moody?s (?Bancos Fiadores?), como condição prévia à subscrição e integralização das Notas Comerciais, fiança bancária em favor do Titular das Notas Comerciais (?Fiança Bancária?), sob condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e seguintes do Código Civil, qual seja, a Conclusão dos Empreendimentos Futuros.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 230</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 22.244,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 22244</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2039</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - comprovação à Securitizadora da aquisição de máquinas e equipamentos que atendam às descrições e às especificações técnicas constantes dos Anexos I aos Contratos de Arrendamento UFVs Lastro, o que será apurado pela Securitizadora, exclusivamente, com base em conciliação e relatório emitidos pelo Engenheiro Independente, onde deverá constar indicado, expressamente, que a aquisição de todo o maquinário em questão ocorreu corretamente; - Cópia da alteração do Contrato Social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Apresentação da matrícula atualizada dos Imóveis UFVs Lastro, a titularidade de direito real de superfície com relação a 3 (três) hectares do Imóvel UFV Coronel e a 12 (doze) hectares do Imóvel UFV Brodowski; e - Informe mensal de gestão referente a dezembro de 2023.	
<b>Garantias: (i) A Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária de Direito Real de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Fiança pela NewSun Energy Brazil S.A.; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Juros; (viii) o Fundo de Obras; e (ix) os Seguros</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 200</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 160000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Registro da Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades da sede das Partes, qual sejam (i) Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e (ii) São Paulo, Estado de São Paulo.

**Garantias:** (i) Fiança pelo Sr. FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA e pela FGR PARTICIPAÇÕES S.A.; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas de 51% (cinquenta e um por cento) das quotas representativas do capital social da SPE Jardins Marselha/Lyon, equivalentes a 510 (quinhentas e dez) quotas de titularidade da Devedora; e (iii) a Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, titulados ou que venham a ser titulados pela SPE Jardins Marselha/Lyon nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de Consórcio Casas Jardins Marselha e Lyon" celebrado entre a SPE Jardins Marselha/Lyon e a FGR Jardins Gramado SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 10 23.281.888/0001-83, em 4 de agosto de 2020, conforme posteriormente aditado, decorrentes única e exclusivamente da compra e venda das unidades autônomas residenciais do Empreendimento Jardins Marselha, nos termos dos contratos de compra venda de tais unidades, indicados e atualizado periodicamente nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, e devidos pelos seus respectivos compradores, juntamente com a totalidade dos respectivos acessórios, incluindo, mas não se limitando aos encargos moratórios, multas, penalidades e indenizações.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 185

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 30.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 30000

**Data de Vencimento:** 23/11/2026

**Taxa de Juros:** CDI + 7,5% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Envio do Relatório de Medição referente ao exercício de 2023; e - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da(s) sede(s) das Partes.

**Garantias:** (i) Aval prestado pela (a) SPE GLK Alphaville Ltda. (b) SPE Vista Alta Alphaville Ltda.; (c) NGN - Negócios e Participações S.A.; (d) Construtora Brasil S.A.; (e) Stone Building S.A. Indústria e Comércio; (f) Felipe Omar Katibe Chukr; e (g) Edinea Bento Minomo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel registrado sob a matrícula nº 225.665, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Alienação Fiduciária de Participações representativas de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da SPE Vista Alta Alphaville Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 223

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 140.766.000,00

**Quantidade de ativos:** 140766



<b>Data de Vencimento:</b> 26/11/2029
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10,5% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, no cartório de registro de imóveis; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; e - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente.
<b>Garantias:</b> (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel da propriedade superveniente de determinados lotes decorrentes do Imóvel, conforme indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, representando a totalidade de quotas de emissão da TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA., detidas pelas Fiduciantes; (iii) Fiança prestada por: TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.; ARTHUR MATARAZZO BRAGA; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO; RICARDO SETTON; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; HERNANI MORO VARELLA GUIMARÃES JÚNIOR; (iv) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da propriedade resolúvel e a posse indireta (i) dos direitos creditórios decorrentes da venda dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (?Direitos Creditórios?); (ii) dos Direitos Creditórios decorrentes da venda futura dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) das cédulas de crédito imobiliárias, presentes e futuras, que venham a ser emitidas, a depender da modalidade de venda do lote utilizada pela SPE Tapiriri, representativas dos Direitos Creditórios; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obras

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 233
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.267.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 12267
<b>Data de Vencimento:</b> 26/12/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,89% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b>	
<b>Garantias:</b> (i) o Fundo de Despesas; e (ii) o Fundo de Reserva	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 241
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 25.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 25000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2038	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Superfície no RGI competente; - Comprovante de envio da notificação da Cessão aos Devedores; e - Informe mensal referente ao mês de dezembro de 2023.

**Garantias: (i) Alienação fiduciária da Propriedade Superficial a ser constituída pela SPE em favor da Emissora.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 236**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 51.250.000,00**

**Quantidade de ativos: 51250**

**Data de Vencimento: 15/12/2028**

**Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:**

**Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 224**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 120000**

**Data de Vencimento: 06/01/2034**

**Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia da matrícula devidamente registrada contendo a alienação Fiduciária.

**Garantias: (i) Aval prestada por PATRIMONIAL F2R ADMINISTRACAO IMOBILIÁRIA LTDA.; ROMMEL FERNANDES DOMINGOS; RODRIGO FERNANDES DOMINGOS; e PAULO VINÍCIUS PEREIRA RIBEIRO; (ii) a Cessão Fiduciária de todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Devedora, depositados e/ou existentes na conta corrente a ser mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de 7 titularidade (a) da Filial 1 da Devedora, na agência 0925, conta corrente 67710-6; (b) da Filial 2 da Devedora, agência 0925, conta corrente 67711-4; e (iii) a Alienação Fiduciária da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel de sua titularidade, de propriedade da Devedora, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, cuja matrícula é a 81.004 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido averbadas ou não na respectiva matrícula.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**



<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 232
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 93.816.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 93816
<b>Data de Vencimento:</b> 07/11/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,6823% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Fundo de Reservas e do Fundo de Reservas referente ao mês de 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sobre os imóveis registrados sob as matrículas 149.104, 149.105, 149.106, 149.107, 149.108, 149.109, 149.110 e 149.111 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obras;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 181
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 216.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 216000
<b>Data de Vencimento:</b> 04/01/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Cotas; e (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 215
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 19.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 19000
<b>Data de Vencimento:</b> 12/01/2036	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Alienação Fiduciária de Ações; (v) a Cessão Fiduciária; (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Reserva; (viii) o Fundo de Liquidez;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 231
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 33.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 33500
<b>Data de Vencimento:</b> 20/07/2026	



<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,4% a.a. na base 360.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: WUST CASAROTTO & CIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.672.043/0001-74, SÉRGIO CASAROTTO, ALEXSANDER ANDRE TEIXEIRA, WANDERLEY BERTOLUCCI TEIXEIRA. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária da totalidade das Quotas da INCORPORADORA DAY MEDICAL CENTER LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 31.636.407/0001-33; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel descrito na matrícula nº 50.797 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu/PR; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes da comercialização já realizada das Unidades descritas no Anexo I - A do Contrato de Cessão Fiduciária a totalidade dos Direitos Creditórios, principais e acessórios, decorrentes da comercialização futura das Unidades em estoque descritas no Anexo I ? B do Contrato de Cessão Fiduciária.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 251
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 529.800.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 529800
<b>Data de Vencimento:</b> 15/02/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 247
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 16.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 16000
<b>Data de Vencimento:</b> 28/07/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 10.390.866 (dez milhões, trezentas e noventa mil, oitocentas e sessenta e seis) de quotas de titularidade da sócia Tecnisa, representativas de 3,44% (três inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) do capital social da WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.303.528/0001-41. (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Residuais - Foram cedidos fiduciariamente quaisquer direitos creditórios decorrentes do sobejo de eventual excussão ou execução, sob qualquer forma, da Alienação Fiduciária de Quotas, objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, se houver, incluindo todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, existentes e futuros deles decorrentes.	



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 250</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 85.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 85000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/09/2029</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> <b>Garantias:</b> (i) <b>Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ n° 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ n° 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., n° 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ n°30.653.585/0001-00;</b> (ii) <b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) n° 71549-9, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) n° 71579-6, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) n° 71577-0, agência n° 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) n° 71550-7, agência n° 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) n° 71578-8, agência n° 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos;</b> (iii) <b>Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos,</b></p>	



preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 207</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 19.785.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 19785</b>
<b>Data de Vencimento: 10/02/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Fundo de Reserva, (ii) Fundo de Despesas;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 226</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 80.409.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 80409</b>
<b>Data de Vencimento: 20/02/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 0,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 258</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/03/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os</b>	



Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 227

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 15.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 15000

**Data de Vencimento:** 26/02/2029

**Taxa de Juros:** IPCA + 10,5% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 127.159 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas (SPE's) - sobre 100% das Quotas da (a) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - SÃO PAULO II - SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 111.400.963/0001-07, (b) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - IPIGUÁ I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 15.058.119/0001-92, (c) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - LIMEIRA I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.613.526/0001-26, (d) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MARÍLIA I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 13.411.675/0001-75, (e) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 09.344.951/0001-52, (f) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 12.218.189/0001-72, (g) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO 42 - SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 18.871.782/0001-08, (h) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 09.344.936/0001-04, (i) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO V - SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 12.217.993/0001-37, (j) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO XXX - SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 18.659.230/0001-05; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA ASSIS I SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA ASSIS I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 13.411.745/000-95; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas (DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 18.502.529/0001-79; (v) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA - ARACAJU I - SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAHMA - PARAHYBA I SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 18.502.529/0001-79; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA.) - sobre 100% das Quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO II - SPE LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 09.466.936/0001-87; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA SANTA MÔNICA) - sobre 100% das Quotas da DAMHA SANTA MÔNICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no inscrita no CNPJ sob o nº 07.092.275/0001-41; (viii) Alienação Fiduciária de Quotas (DAMHA ? FEIRA DE SANTANA 1) - sobre 100% da quotas da EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - FEIRA DE SANTANA 1 - SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 15.058.037/0001-48; (ix) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Existentes - foram cedidos: (a) (i) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos listados no Anexo do



**Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis Existente, (b) (ii) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias listadas no Anexo IV Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis Existente, (c) (iii) da totalidade dos recebíveis devidos às Cedentes Fiduciantes, presentes e futuros, oriundos dos Imóveis Garantia, listados no Anexo III, no âmbito dos respectivos contratos de parceria imobiliária listados no Anexo V Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis Existente, (d) quaisquer recebíveis que sobejarem a eventual excussão da Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis SPE Galleria (conforme definido nas Escrituras de Emissão) após a sua utilização para quitação da seguinte dívida: 2ª (segunda) emissão de debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da Companhia, vinculadas à série única da 227ª (ducentésima vigésima sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora CRI 227ª; (x) Fiança - prestada pela Fiadora AD ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ nº 05.874.686/0001-63; (xi) Alienação Fiduciária de Imóvel Superveniente - sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 127.159 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos/SP; (xii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (SPE Galleria) - foram cedidos (a) a totalidade dos recebíveis devidos à Cedente Fiduciante, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades dos empreendimentos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis SPE Galleria, (b) da totalidade dos recebíveis devidos à Cedente Fiduciante, presentes e futuros, oriundos dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias listadas no Anexo IV Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis SPE Galleria.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 265</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/03/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula n° 123.948 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária sobre as quotas da HBR 61 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n° 40.737.340/0001-14; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 238</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/07/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE</b>	



**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Fiança prestada pela WT Participações; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária; e (iii) Seguro Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R\$15.000.000,00 (dez milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited "Lloyd's", por prazo não inferior a Data de Vencimento. As garantias listadas nos itens (ii) e (iii) acima foram firmadas de forma compartilhada entre a presente Emissão, entre a Série 418ª e a 69ª Emissão da Securitizadora.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 237

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 20.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 20000

**Data de Vencimento:** 21/07/2025

**Taxa de Juros:** IPCA + 10% a.a. na base 252.

**Status:** RESGATADA ANTECIPADAMENTE

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 196

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 40.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 40000

**Data de Vencimento:** 21/07/2025

**Taxa de Juros:** IPCA + 10% a.a. na base 252.

**Status:** RESGATADA ANTECIPADAMENTE

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Fiança - prestada pela Fiadora WT PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.684.136/0001-75; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os direitos creditórios de titularidade originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra correspondentes a 30,23% (trinta inteiros e vinte e três centésimos por cento) da Parcela Habite-se Ajustada (ou 32,35% (trinta e dois inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) da Parcela Habite-se Original), totalizando o montante principal de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), bem como respectiva atualização monetária, remuneração,



encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra; (iii) Seguros de Garantia Financeira.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 1

**Emissão:** 268

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 4.324.000,00

**Quantidade de ativos:** 4324

**Data de Vencimento:** 27/04/2028

**Taxa de Juros:** 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 255</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/04/2036</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) GR ? Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 03.582.853/0001-77, (b) WGR Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 20.491.606/0001-84, (c) Winston Costa Rezende, (d) Filipe Gornero Rezende, (e) Rodolfo Gornero Rezende, (f) Gustavo Gornero Rezende, (g) Pedro Gornero Rezende; (ii) Coobrigação - as Cedentes responderão, solidariamente aos Adquirentes, por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigadas solidárias e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores imobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - sobre (a) 100% das quotas do capital social da Aparecida Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 34.568.880/0001-19, e (b) 100% das quotas do capital social da Belo Monte Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ n° 39.451.575/0001-66; (v) Fundo de Despesa; (vi) Fundos de Obras; (vii) Fundo de Reserva.</p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 282</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 18.800.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 18800</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (iii) Coobrigação - garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos,</p>	



rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n.ºs 263.962, 263.963, 263.964, 263.965, 263.966, 263.967, 263.968, 263.969, 263.970, 263.971, 263.972, 263.973, 263.974, 263.975, 263.976, 263.977, 263.978, 263.979, 263.980, 263.981, 263.982, 263.983, 263.984, 263.985, 263.986, 263.987, 263.988, 263.989, 263.990, 263.991, 263.992, 263.993, 263.994, 263.995, 263.996, 263.997, 263.998, 263.999, 264.000, 264.001, 264.002, 264.003, 264.004, 264.005, 264.006, 264.007, 264.008, 264.009, 264.010, 264.010, 264.011, 264.012, 264.013, 264.014, 264.015, 264.016, 264.017, 264.018, 264.019, 264.020, 264.021, 264.022, 264.023, 264.024, 264.025, 264.026, 264.027, 264.028, 264.029, 264.030, 264.031, 264.032, 264.033, 264.034, 264.035, 264.036, 264.037, 264.038, 264.039, 264.040, 264.041, 264.042, 264.043, 264.044, 264.045, 264.046, 264.047, 264.048, 264.049, 264.050, 264.051, 264.052, 264.053, 264.054, 264.055, 264.056, 264.057, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 254**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 52000**

**Data de Vencimento: 17/05/2028**

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

**Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.**

**Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista ALFA REALTY PARTICIPAÇÃO & NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 14.344.446/0001-48; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre as quotas do capital social da: (a) EPICUROS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.029.504/0001-09, (b) SANTORINI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 19.849.299/0001-81, e (c) MYKONOS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 19.889.424/0001-87; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - todos e quaisquer respectivos Direitos Creditórios e respectiva(s) Conta(s) Vinculada(s), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos respectivos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fidalga) - sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 142.659 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel (Acopiara) - sobre sobre o imóvel objeto da matrícula n.º 164.336 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundos de Obras; (viii) Fundo de Reenquadramento (Razão de Garantias); e (ix) Fundo de Reserva.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 1**

**Emissão: 295**



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 52.150.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 52150
<b>Data de Vencimento:</b> 16/07/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 0,2% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 320
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 25.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 25000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/09/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 321
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 16.741.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 17
<b>Data de Vencimento:</b> 26/08/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11,05% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> NAO COLOCADA	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CR	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 21.330.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 21330
<b>Data de Vencimento:</b> 27/07/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1,8% a.a. na base 252. CDI + 2% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em	



razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação; e (V) Fundo de Reserva: a ser constituído.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 11</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.734.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1734</b>
<b>Data de Vencimento: 22/06/2042</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 7</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 45.590.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 45590</b>
<b>Data de Vencimento: 24/06/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022, novembro a maio de 2023 e maio a novembro de 2023; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures	



Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.

**Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 27</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/05/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023.	
<b>Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos</b>	



**Credítórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 37</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.650.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3650</b>
<b>Data de Vencimento: 20/03/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ (27-01-2023) - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ (28-07-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-01-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-06-2023) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (13-12-2023) - Relatório Mensal de gestão dos créditos referente aos meses de novembro de 2022 a março de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras Semestrais da Devedora e das Garantidoras PJ referente ao 2º semestre de 2022; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD das Partes; - Registro da Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD das partes; - Verificação da Razão Mínima de Garantia, referente ao período de Agosto de 2022 à Abril de 2023.	
<b>Garantias: (i) Fiança prestado por: MARCIO DE OLIVEIRA SANTOS FILHO e MARCO ANTONIO PAULON; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de 58% da Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e 80% da Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, referente as Unidades comercializadas pela: Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 30</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7000</b>
<b>Data de Vencimento: 24/08/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (18-01-2024); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (20-07-2023); - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (19-01-2023); - Demonstrações Financeiras da Emissora e do Avalista PJ devidamente auditadas (30-03-2023); -	



Laudo de Avaliação da Fração Ideal do Imóvel (31-05-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no Competente RGI (07-06-2023); - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP (24-05-2023); - Registro das Notas Comerciais no RTD de SP (24-05-2023); - ARS da Cedente (RLB Empreendimentos) aprovando a emissão das Notas Comerciais lastro devidamente arquivada na junta comercial (24-05-2023); - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022.

**Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 20</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 291.029.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 291029</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,7743% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 127</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.730.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7730</b>
<b>Data de Vencimento: 30/04/2038</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do valor mínimo do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas referente ao exercício de 2023; - 2º Aditamento do Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo, São Carlos, Campinas, Goiânia, Belo Horizonte; - Celebração de aditamentos ao Contrato de Cessão, a Escritura de CCI e o Termo de Securitização para refletir a constituição da Alienação Fiduciária de Lote; E - Registro do aditamento ao Contrato de Cessão no RTD competente.</b>	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Nos termos do contrato de AFL; (II) Fundo de Reserva;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 65</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/09/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 360.</b>	



**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.

**Garantias:** (i) **Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz;** e (ii) **Fundo de Reserva.**

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 2

**Emissão:** 68

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 17.163.000,00

**Quantidade de ativos:** 17163

**Data de Vencimento:** 22/10/2026

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (31-01-2023) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2022) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2023) - Arquivamento da ACS da Sociedades na competente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.

**Garantias:** (i) **Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg;** (ii) **Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP;** (iii) **Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA;** (iv) **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;** e (v) **Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.**

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 2

**Emissão:** 66

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 14.625.000,00

**Quantidade de ativos:** 14625

**Data de Vencimento:** 25/11/2026

**Taxa de Juros:** IPCA + 11% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no



RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matrículas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.

**Garantias:** (i) **Fiança;** (ii) **Alienação Fiduciária de Imóveis;** (iii) **Alienação Fiduciária de Participações:** Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:** Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) **Fundo de Despesas:** O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) **Fundo de Juros:** O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) **Fundo de Obras:** O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) **Fundo de Reserva:** O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 2**

**Emissão: 67**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 331.431.000,00**

**Quantidade de ativos: 331431**

**Data de Vencimento: 16/11/2032**

**Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**



**Inadimplementos no período:** Pendências: Renovação da Classificação de Risco dos CRI (09-02-2024) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (13-11-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (14-08-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (15-05-2023)

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 2**

**Emissão: 84**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 91.600.000,00**

**Quantidade de ativos: 91600**

**Data de Vencimento: 17/12/2032**

**Taxa de Juros: IPCA + 9,3512% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (15-05-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (14-08-2023) - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente (13-11-2023) - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD RJ (19-04-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-04-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (26-05-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-07-2023) - Verificação do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária pela Securitizadora (28-03-2024) - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora (10-04-2023) - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD RJ.

**Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 2**

**Emissão: 63**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 185000**

**Data de Vencimento: 17/01/2028**

**Taxa de Juros: PRE + 12,99% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-01-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-04-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (02-06-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-08-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (06-11-2023) - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes (14-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos



CRI (05-02-2024) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4º trimestre de 2022 e ao 1º trimestre de 2023.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 88</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 52500</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro dos Termos de Emissões de Notas Comerciais nos RTDs competentes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022.	
<b>Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matrícula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 94</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 0</b>
<b>Data de Vencimento: 20/12/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 103</b>



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 40.291.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 40291
<b>Data de Vencimento:</b> 12/04/2038	
<b>Taxa de Juros:</b> 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor líquido de 79.690.200,33.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 91
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 8.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 8000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/12/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)	
<b>Garantias:</b> (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 134
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 297.233.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 297233



<b>Data de Vencimento:</b> 17/03/2030
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1,2% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Atualização da classificação de Rating da operação referente ao exercício de 2023; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Registro de Transferência de debêntures Nominativas registrado na JUCERJA; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente; e - Informações financeiras trimestrais da Devedora referente ao exercício de 2023.
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente à Securitizadora as Quotas e cedem fiduciariamente à Securitizadora os Direitos Creditórios. (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária as propriedade de matrículas de nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1º cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.</b>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 126</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 42.478.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 42478</b>
<b>Data de Vencimento: 15/04/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 2023; - envio das Informações Financeiras trimestrais da Fiadora referente ao exercício de 2023; - Verificação dos Índices Financeiros da Fiadora referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
<b>Garantias: (I) Fiança prestada pela SIMPAR S.A.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 118</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 17500</b>
<b>Data de Vencimento: 07/05/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Yuny Partners S.A., Marcos Mariz de Oliveira Yunes, e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Cede e transfere fiduciariamente (i) 16.000.000 milhões de quotas de emissão da SPE Apê Jardim Sul, sendo 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Yuny Partners e 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Companhia, tendo como</b>	



valor nominal 1 real cada e representando 80% do capital social da SPE Apê Jardim Sul, 22.613.100 milhões quotas da SPE 155 Jerônimo detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando 30% do capital social da SPE 155 Jerônimo e 9.900.000 milhões quotas de emissão da SPE Organy detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando de 30% do capital social da SPE Organy (?Quotas SPE Organy? e, em conjunto com as Quotas SPE Apê Jardim Sul e as Quotas SPE 155 Jerônimo; (ii) toda e qualquer Quota que forem atribuídas as fiduciantes que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 153</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 60000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da suficiência de garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023; e - Verificação do Índice de Cobertura e do Índice de Conclusão de Obras referente ao exercício de 2023.	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matrículas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 41</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.151.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30151</b>
<b>Data de Vencimento: 19/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis devidamente registrados nos RGIs competentes, bem como as respectivas matrículas registradas; - Cópia do contrato social atualizado da Fiduciante e da Sociedade, além das demonstrações financeiras e-ou balanços - - Verificação do	



cumprimento das Razões de Garantia AFI e as Razões de Garantia AFI (SP), trimestralmente, mediante o recebimento do Relatório de Monitoramento, referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023. - Cópia do Livro de Registro de Debêntures Nominativas com a devida inscrição; e - Demonstrações financeiras da Devedora consolidadas e auditadas mais recentes, acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos Covenants referente ao exercício de 2023.

**Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia; (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinato (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva; (VII) Fundo de Juros;**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 2**

**Emissão: 142**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 341.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 341000**

**Data de Vencimento: 20/06/2029**

**Taxa de Juros: 99% do CDI.**

**Status: ATIVO**

**Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 2**

**Emissão: 160**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 75000**

**Data de Vencimento: 15/06/2027**

**Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período: Pendências: - Envio o Aditamento do Termo de Securitização; e - Registro da ata da Reunião de Cotistas da Devedora, realizada em 06 de junho de 2023, na JUCISRS.**

**Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel pelos imóveis objeto das matrículas n.º 36.402 e n.º 23.099, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**



<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 164
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 19/06/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 10% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023; e - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de nº 702984-0 mantida na agência nº 0002 do Banco Bocom, de titularidade a SPE 1 e (iv) a totalidade dos recursos depositados na conta de titularidade da SPE 2, conta corrente nº 702983-2 do Banco Depositário;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 166
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 12.047.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 12047
<b>Data de Vencimento:</b> 30/06/2038	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Celebração do aditamento a Escritura de Emissão de CCI, com o objetivo de refletir a constituição das Aliações Fiduciárias de Lote e com o objetivo de refletir os Créditos Imobiliários objeto de Complemento e os Novos Créditos Imobiliários; e - Celebração de aditamento ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário, na forma do anexo V ao referido instrumento, com o objetivo de refletir a constituição das Aliações Fiduciárias de Lote, conforme aplicável.	
<b>Garantias:</b> (I) Alienação de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (II) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 168
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 54.237.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 54237
<b>Data de Vencimento:</b> 25/06/2043	



<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Registro do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e - Envio de notificação à Fiduciante de forma a informá-la acerca da celebração do Termo de Cessão.	
<b>Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel sob os imóveis: objeto das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO; objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP; e do imóvel de matrícula nº 86.426, registrado no 11º cartório de registro de imóveis de São Paulo; (iv) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser contratada; (VI) Fundo de Reserva;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 167</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 21.558.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 21558</b>
<b>Data de Vencimento: 25/06/2043</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,7121% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária dos imóveis de matrículas (i) nº 36.589 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP e da transcrição nº 4.788 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, (ii) nº 24.287, 69.055, 96.024 e 105.462 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iii) nº 14.225 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP; (II) Fiança: A fiança será prestada pelos fiadores, sendo ela: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.; (III) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios sobejado, após os 1º e 2º leilão dos imóveis descritos nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária: A ser constituída; (VI) Fundo de Reserva;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 161</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 51.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 510000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/06/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 15,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Envio de notificação ao Devedor para assegurar a ciência dos responsáveis pelo pagamento do respectivo Direito Creditório, nos moldes do Anexo "Modelo de Notificação"; - Registro do Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais RTD Goiânia, RTD Extremoz, RTD Barreto e RTD São Paulo; - Registro do Aditamento do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Goiânia-GO , RTD São Paulo-SP, RTD Olímpia, RTD Extremoz-RN, RTD Barretos-SP; - Endosso dos Seguros à Securitizadora, sendo certo que os Seguros devem ser sempre (a) contratados perante seguradoras de primeira linha, idôneas, regularmente estabelecidas no país; e (a) e renovados perante a mesma seguradora da contratação original; e - Relatório de Monitoramento referente ao mês de dezembro de 2023.

**Garantias:** (A) Fiança prestada por: WGR Construtora e Incorporadora - SPE 02 Olímpia Ltda.; WGR Construtora e Incorporadora - SPE 03 Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda.; WYN Brasil Operações Turísticas Ltda.; WGR Empreendimentos e Participações Ltda.; GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda.; CREFESP do Brasil Participações Ltda.; Winston Costa Rezende; Filipe Gornero Rezende; Rodolfo Gornero Rezende; Gustavo Gornero Rezende; Pedro Gornero Rezende; (B) Alienação Fiduciária de Participações (Barretos): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e da GR Participações e Investimentos S.A., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (C) Alienação Fiduciária de Participações (WGR): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLÍMPIA LTDA., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (D) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão Fiduciária; (E) Fundo de Despesas; (F) Fundo de Reserva; (G) Fundo de Juros; (H) Fundo Complementar de Destinação; e (I) Fundos de Obras.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 2

**Emissão:** 145

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 21.400.000,00

**Quantidade de ativos:** 21400



<b>Data de Vencimento:</b> 26/01/2028
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,2% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio de notificação aos devedores e eventuais garantidores de todos e quaisquer Direitos Creditórios de que os pagamentos dos valores dos Direitos Creditórios deverão ser realizados na Conta Arrecadadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes; - Envio das certidões negativas de débitos fiscais-tributárias da Devedora; - Relatório de medição, descrevendo o andamento das obras referente ao exercício de 2023; - Balancetes trimestrais da Devedora referente ao exercício de 2023; - Envio de todos os projetos executivos, conforme lista a ser apresentada pelo Agente de Medição de Construção; e - Balancetes trimestrais dos Garantidores pessoas jurídicas referente ao exercício de 2023.
<b>Garantias:</b> (I) <b>Aval: Prestado pelos Garantidores, sendo eles: Ortus Participações Ltda, AS Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda, Alumbra Holding Ltda, Alex Matos de Sales Izeffler e Franciscus Antonius Aloysius Van de Weijer;</b> (II) <b>Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as unidades autônomas definidas e especificadas no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária;</b> (III) <b>Alienação Fiduciária de Quota: Aliena fiduciariamente 12.729.998 milhões de quotas ordinárias e 2 quotas preferencias de emissão da Eminente, que representam 94,99% das quotas ordinárias e 100% das quotas preferencias, respectivamente, qualquer nova quota venha ser adquirida pela emitente e todos os rendimentos, furtos e vantagens referente as elas;</b> (IV) <b>Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios atrelados as unidades autônomas descritas no anexo I, e que seja oriunda da concessão de posse ou de direito real;</b>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 173</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 256.200.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 256200</b>
<b>Data de Vencimento: 15/08/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 99% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio das informações semestrais da Devedora, completas e revisadas pelos auditores independentes referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação de recursos no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira, devidamente assinado por seu diretor financeiro referente ao exercício de 2023.	
<b>Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 187</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 72.481.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 72481</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2030</b>	



<b>Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.</b>
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - O Relatório de Gestão disponibilizado pela Emissora não contém o saldo do Fundo de Despesas referente aos períodos de setembro de 2023 a dezembro de 2023; e - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023.
<b>Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.</b>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 178</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/09/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária.	
<b>Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 204</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.389.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10389</b>
<b>Data de Vencimento: 31/05/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>
---



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 192</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/11/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio da matrícula atualizada do Imóvel evidenciando o registro da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, conferindo aos Fiduciários a propriedade fiduciária do Imóvel, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, no competente cartório de registro de títulos e documentos das Comarcas de São José, Estado de Santa Catarina, São Paulo, Estado de São Paulo e Palhoça, Estado de Santa Catarina; e - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis da comarca da cidade onde se localiza o Imóvel.	
<b>Garantias: (i) Aval prestado pela Z&amp;M PARTICIPAÇÕES LTDA. e pela GABRIELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) sob a matrícula nº 26.215, registrado no Registro de Imóveis de São José/SC, com proprietário Z&amp;M Participações Ltda.; (ii) sob a matrícula nº 32.291 no 2º Registro de Imóveis de Porto Velho/RO, com proprietário Z&amp;M Participações Ltda.; (iii) sob a matrícula nº 67.434, registrado no 2º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT, com proprietário Z&amp;M Participações Ltda.; (iv) sob a matrícula nº 29.516 registrada no 1º Registro de Imóveis de Tangará da Serra/MT, com proprietário Z&amp;M Participações Ltda.; (v) sob a matrícula nº 54.264, registrado no 1º Registro de Imóveis de Sinop/MT, com proprietário Z&amp;M Participações Ltda. e (vi) sob a matrícula nº 44.653 registrado no 5º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT (2ª Circunscrição), com proprietário Z&amp;M Participações Ltda.; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 214</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/10/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo; - Cópia do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Debenturista; e - Averbação da Garantia no Livro de Registro de Ações Nominativas das respectivas Companhias, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações.	
<b>Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Ações da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE II JFL 125 e SPE II JML 747 de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (ii) Alienações Fiduciárias de Ações Sob Condição Suspensiva da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE JFL Jardim Paulista e pela SPE JFL Rebouças de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (iii) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva,</b>	



do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis de titularidade das SPEs Garantidoras decorrentes das participações no resultado do Consórcio JMF 747 e do Consórcio FL 125; e (iv) Cessão Fiduciária Sobre o domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis que sobejarem a eventual excussão ou desapropriação dos bens e/ou direitos objeto das garantias constituídas, após a sua utilização para quitação das Dívida Objeto de Garantia, em favor da Securitizadora e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 198</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/11/2035</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS;</b> (ii) <b>Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.;</b> (iii) <b>Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto;</b> (iv) <b>Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão;</b> (v) <b>o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento;</b> (vi) <b>Fundo de Obras 1;</b> (vii) <b>a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento;</b> (viii) <b>a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.;</b> (ix) <b>o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento;</b> (x) <b>Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 197</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 314.202.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 314202</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 13/10/2028
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 0,9% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora" na JUCERJA; e - Relatório de rating devidamente atualizado.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 28
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 0,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1
<b>Data de Vencimento:</b> 21/10/2027	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. (22-11-2023); - Declaração das Cedentes atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação (28-04-2023); - Demonstrações Financeiras da H2 Energy não auditadas (28-04-2023); - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas nos RTD de Itaguaí/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP; - Contrato de Cessão e seus aditamentos devidamente registrado nos RTD de Itaguaí/RJ, Tabatinga/SP, e São Paulo/SP.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A.; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; e (vi) Fundo de Juros.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 230
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.956.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10956
<b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2039	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 19,05% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - comprovação à Securitizadora da aquisição de máquinas e equipamentos que atendam às descrições e às especificações técnicas constantes dos Anexos I aos Contratos de Arrendamento UFVs Lastro, o que será apurado pela Securitizadora, exclusivamente, com base em conciliação e relatório emitidos pelo Engenheiro Independente, onde deverá constar indicado, expressamente, que a aquisição de todo o maquinário em questão ocorreu corretamente; - Cópia da alteração do Contrato Social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Apresentação da matrícula atualizada dos Imóveis UFVs Lastro, a titularidade de direito real de superfície com relação a 3 (três) hectares do Imóvel UFV Coronel e a 12 (doze) hectares do Imóvel UFV Brodowski; e - Informe mensal de gestão referente a dezembro de 2023.	



**Garantias: (i) A Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária de Direito Real de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Fiança pela NewSun Energy Brazil S.A.; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Juros; (viii) o Fundo de Obras; e (ix) os Seguros**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 133</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12000</b>
<b>Data de Vencimento: 23/05/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Aditamento do Contrato de Alienação Fiduciária Quotas registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis-SC, São José-SC e São Paulo-SP, bem como o novo Instrumento de Alteração Contratual perante a JUCESC; - Aditamento do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Areias-SC, São José-SC e São Paulo-SP; - Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos de Florianópolis-SC, São José-SC e São Paulo-SP, bem como na Junta Comercial de Santa Catarina (JUCESC); - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária referente ao exercício de 2023; - Relatório de medição de obras dos Empreendimentos Imobiliários referente ao exercício de 2023; - Relatório de Destinação Futura acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023; - Livro de Registro de Debêntures da Devedora arquivado na JUCESC; e - Cópia da Opinião Legal da Oferta.</p>	
<p><b>Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid Couto Roman; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cedem fiduciariamente (i) Os direitos de crédito de 96% do total dos referidos créditos, presentes e futuros de titularidade da Vivendas que seja oriundo da comercialização das unidades imobiliárias da terceira fase do empreendimento "Residencial Vivendas Home Club" e (ii) direitos de crédito equivalente a 96% do total dos referidos créditos que sejam presentes ou futuros que sejam titulados pela Ciano oriundo da comercialização da unidades imobiliárias do empreendimento denominado de "Cyano Smart Residence", (III) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente a posse e o domínio resolúvel de: (i) 75,02942% das Quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante, significando 382.500 mil quotas, (ii) todas e quaisquer outras novas quotas que forem atribuídas a fiduciante e que venham a representar o Capital Social e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens, proveitos ou qualquer outro valor que venham a recair nas Quotas e a novas Quotas. (IV) Fundo de Despesas; e (V) Fundo de Reserva.</b></p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 236</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 116.250.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 116250</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2028</b>	



<b>Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.</b>
<b>Status: INADIMPLENTE</b>
<b>Inadimplementos no período:</b>
<b>Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.</b>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 234</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 108.900.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 108900</b>
<b>Data de Vencimento: 16/01/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 0,2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 224</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 120000</b>
<b>Data de Vencimento: 06/01/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da matrícula devidamente registrada contendo a alienação Fiduciária.</b>	
<b>Garantias: (i) Aval prestada por PATRIMONIAL F2R ADMINISTRACAO IMOBILIÁRIA LTDA.; ROMMEL FERNANDES DOMINGOS; RODRIGO FERNANDES DOMINGOS; e PAULO VINÍCIUS PEREIRA RIBEIRO; (ii) a Cessão Fiduciária de todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Devedora, depositados e/ou existentes na conta corrente a ser mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de 7 titularidade (a) da Filial 1 da Devedora, na agência 0925, conta corrente 67710-6; (b) da Filial 2 da Devedora, agência 0925, conta corrente 67711-4; e (iii) a Alienação Fiduciária da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel de sua titularidade, de propriedade da Devedora, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, cuja matrícula é a 81.004 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido averbadas ou não na respectiva matrícula.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 81</b>



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 15.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 15000
<b>Data de Vencimento:</b> 29/11/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta, da totalidade dos aluguéis bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários Rio de Janeiro ao Fiduciante por força dos Contratos Cedidos Fiduciariamente, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Cedidos Fiduciariamente, conforme descrito no Anexo I do Contrato Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 251
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 470.100.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 470100
<b>Data de Vencimento:</b> 15/02/2039	
<b>Taxa de Juros:</b> 102% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 226
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 58.038.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 58038
<b>Data de Vencimento:</b> 20/02/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> 109% do CDI.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 233
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 4.910.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 4910
<b>Data de Vencimento:</b> 26/02/2027	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b>	
<b>Garantias:</b> (i) o Fundo de Despesas; e (ii) o Fundo de Reserva	



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 258</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 235.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 235000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/03/2039</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 237</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/07/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,1% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 268</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.117.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4117</b>
<b>Data de Vencimento: 27/04/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	



**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 2

**Emissão:** 282

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 4.700.000,00

**Quantidade de ativos:** 4700

**Data de Vencimento:** 25/06/2027

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.



**Garantias:** Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (iii) Coobrigação - garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n.ºs 263.962, 263.963, 263.964, 263.965, 263.966, 263.967, 263.968, 263.969, 263.970, 263.971, 263.972, 263.973, 263.974, 263.975, 263.976, 263.977, 263.978, 263.979, 263.980, 263.981, 263.982, 263.983, 263.984, 263.985, 263.986, 263.987, 263.988, 263.989, 263.990, 263.991, 263.992, 263.993, 263.994, 263.995, 263.996, 263.997, 263.998, 263.999, 264.000, 264.001, 264.002, 264.003, 264.004, 264.005, 264.006, 264.007, 264.008, 264.009, 264.010, 264.011, 264.012, 264.013, 264.014, 264.015, 264.016, 264.017, 264.018, 264.019, 264.020, 264.021, 264.022, 264.023, 264.024, 264.025, 264.026, 264.027, 264.028, 264.029, 264.030, 264.031, 264.032, 264.033, 264.034, 264.035, 264.036, 264.037, 264.038, 264.039, 264.040, 264.041, 264.042, 264.043, 264.044, 264.045, 264.046, 264.047, 264.048, 264.049, 264.050, 264.051, 264.052, 264.053, 264.054, 264.055, 264.056, 264.057, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 295</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 165.030.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 165030</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 12,138% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 321</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 16.471.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 16</b>
<b>Data de Vencimento: 26/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 11,15% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: NAO COLOCADA</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CR</b>	



<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.670.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 5670
<b>Data de Vencimento:</b> 27/07/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> ANBID + 3% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (I) Aval prestado por: <b>EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI</b> (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação; e (V) Fundo de Reserva: a ser constituído.</p>	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 7
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.270.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 17270
<b>Data de Vencimento:</b> 24/06/2037	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente ao período de maio de 2022 a novembro de 2022, novembro a maio de 2023 e maio a novembro de 2023; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de</p>	



Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP.

**Garantias:** (i) **Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA;** (ii) **Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato;** e (iii) **Alienação Fiduciária de Ações:** (i) **A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes;** (ii) **totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora;** (iii) **A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável;** e (iv) **A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive:** (a) **frutos, rendimentos, proventos e vantagens;** (b) **lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada;** e (c) **resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 3**

**Emissão: 27**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 30000**

**Data de Vencimento: 24/05/2028**

**Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023.

**Garantias:** (i) **o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO;** (ii) **a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;** (iii) **a Alienação Fiduciária de Cotas;** (iv) **o Fundo de Reserva;** (v) **Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**



<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 68
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.163.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 17163
<b>Data de Vencimento:</b> 22/10/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (31-01-2023) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2022) - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária (31-10-2023) - Arquivamento da ACS da Sociedades na competente Junta Comercial constando a Alienação Fiduciária de Participações em favor da Opea; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações no competente RTD; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis nas referidas Matrículas nos RGI competentes; - Renovação dos Seguros constando a Opea como beneficiária referente ao ano de 2022; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente ao 2º semestre de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (AR30) e das Garantidoras (ACTO e ARQUIPLAN) referente ao exercício social encerrado em 2022.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.</p>	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 66
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 14.625.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 14625
<b>Data de Vencimento:</b> 25/11/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 11% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matrículas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro</p>	



que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 67</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 39.675.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 392675</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2037</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: Renovação da Classificação de Risco dos CRI (09-02-2024) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (13-11-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (14-08-2023) Renovação da Classificação de Risco dos CRI (15-05-2023)	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 11</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.076.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5076</b>
<b>Data de Vencimento: 22/05/2042</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.</b>	



**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 3

**Emissão:** 63

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 50.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 1000

**Data de Vencimento:** 17/01/2028

**Taxa de Juros:** IPCA + 6,3759% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-01-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-04-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (02-06-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (04-08-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (06-11-2023) - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes (14-09-2023) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI (05-02-2024) - Renovação da Classificação de Risco dos CRI, referente ao 4º trimestre de 2022 e ao 1º trimestre de 2023.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 3

**Emissão:** 94

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 1.895.000,00

**Quantidade de ativos:** 1895

**Data de Vencimento:** 20/12/2032

**Taxa de Juros:** IPCA + 11% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.



<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 91</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/12/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)	
<b>Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 126</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 145.022.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 145022</b>
<b>Data de Vencimento: 15/04/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,15% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 2023; - envio das Informações Financeiras trimestrais da Fiadora referente ao exercício de 2023; - Verificação dos Índices Financeiros da Fiadora referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
<b>Garantias: (I) Fiança prestada pela SIMPAR S.A.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	



<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 153
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 28.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 28000
<b>Data de Vencimento:</b> 26/04/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciárias para verificação anual da suficiência de garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023; e - Verificação do Índice de Cobertura e do Índice de Conclusão de Obras referente ao exercício de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matrículas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 65
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 25.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 25000
<b>Data de Vencimento:</b> 06/09/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 173
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 404.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 404500
<b>Data de Vencimento:</b> 15/08/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio das informações semestrais da Devedora, completas e revisadas pelos auditores independentes referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação de recursos no formato	



constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira, devidamente assinado por seu diretor financeiro referente ao exercício de 2023.

**Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 3**

**Emissão: 187**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 186.132.000,00**

**Quantidade de ativos: 186132**

**Data de Vencimento: 15/09/2030**

**Taxa de Juros: IPCA + 6,7045% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - O Relatório de Gestão disponibilizado pela Emissora não contém o saldo do Fundo de Despesas referente aos períodos de setembro de 2023 a dezembro de 2023; e - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023.

**Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 3**

**Emissão: 178**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 18000**

**Data de Vencimento: 22/09/2028**

**Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária.

**Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 3**

**Emissão: 204**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 10.387.000,00**

**Quantidade de ativos: 10387**

**Data de Vencimento: 31/07/2034**

**Taxa de Juros: IPCA + 10,55% a.a. na base 252.**



**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.

**Garantias:** (i) **Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote;** (ii) **Fundo de Reserva.**

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 3

**Emissão:** 197

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 105.367.000,00

**Quantidade de ativos:** 105367

**Data de Vencimento:** 13/10/2030

**Taxa de Juros:** IPCA + 6,3584% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia do registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora" na JUCERJA; e - Relatório de rating devidamente atualizado.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 3

**Emissão:** 228

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 85.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 85000

**Data de Vencimento:** 29/11/2027

**Taxa de Juros:** CDI + 5% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária.

**Garantias:** (i) o **Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI;** (ii) a **Cessão Fiduciária;** (iii) a **Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras;** (iv) as **Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a)**



seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 236</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 82.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 82500</b>
<b>Data de Vencimento: 16/12/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b>	
<b>Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 234</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 122.700.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 122700</b>
<b>Data de Vencimento: 16/01/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 10,6308% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 251</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 458.700.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 458700</b>
<b>Data de Vencimento: 15/02/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: 96% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 226</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 80.343.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 80343</b>
<b>Data de Vencimento: 20/02/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 11,1228% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 258</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 113.250.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 113250</b>
<b>Data de Vencimento: 10/03/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 0,25% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<p><b>Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.</b></p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 268</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 11.561.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 11561</b>
<b>Data de Vencimento: 27/04/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<p><b>Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no</b></p>	



CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 295</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 45.290.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 45290</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 198</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/10/2035</b>	



<b>Taxa de Juros: IPCA + 11,4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS;</b> (ii) <b>Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.;</b> (iii) <b>Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto;</b> (iv) <b>Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão;</b> (v) <b>o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento;</b> (vi) <b>Fundo de Obras 1;</b> (vii) <b>a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento;</b> (viii) <b>a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.;</b> (ix) <b>o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento;</b> (x) <b>Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).</b>	
<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CR</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 15000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: ANBID + 1,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>ANBID + 2% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) <b>Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI</b> (II) <b>Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão;</b> (III) <b>Fundo de Despesa;</b> (IV) <b>Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de</b>	



artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação; e (V) Fundo de Reserva: a ser constituído.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 4**

**Emissão: 66**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 146.250.000,00**

**Quantidade de ativos: 14625**

**Data de Vencimento: 25/11/2026**

**Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Arquivamento da ACS contendo a averbação da Alienação Fiduciária de Participações na competente Junta Comercial; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no competente RTD; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Competentes; - Relatório Semestral de Destinação dos Recursos, acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício social findo em janeiro de 2023; - Cópia atualizada vigente das Matrículas dos Imóveis Garantia; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e Garantidores PJ referente ao exercício social encerrado em 2022.

**Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de**



constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) **Fundo de Juros:** O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) **Fundo de Obras:** O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) **Fundo de Reserva:** O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 11</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 564.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 564</b>
<b>Data de Vencimento: 22/05/2042</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 91</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 5.571.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 5571</b>
<b>Data de Vencimento: 30/12/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)	



**Garantias:** (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 153</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 44.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 44000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/04/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da suficiência de garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023; e - Verificação do Índice de Cobertura e do Índice de Conclusão de Obras referente ao exercício de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matrículas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 173</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 529.700.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 529700</b>
<b>Data de Vencimento: 15/08/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,0756% a.a. na base 252.</b>	



<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio das informações semestrais da Devedora, completas e revisadas pelos auditores independentes referente ao exercício de 2023; e - Relatório de destinação de recursos no formato constante do Anexo II do Instrumento de Emissão de Letra Financeira, devidamente assinado por seu diretor financeiro referente ao exercício de 2023.
<b>Garantias:</b> Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 187
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 381.186.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 381186
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2030	
<b>Taxa de Juros:</b> PRE + 12,5337% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - O Relatório de Gestão disponibilizado pela Emissora não contém o saldo do Fundo de Despesas referente aos períodos de setembro de 2023 a dezembro de 2023; e - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023.	
<b>Garantias:</b> Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 204
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.387.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10387
<b>Data de Vencimento:</b> 28/02/2039	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 228
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 17.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 17500
<b>Data de Vencimento:</b> 29/11/2027	



<b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária.
<b>Garantias:</b> (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 234</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 107.400.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 107400</b>
<b>Data de Vencimento: 16/01/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 5,48% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 250</b>



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 170.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 170000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/03/2031	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> <b>Garantias:</b> (i) <b>Aval - prestado pelos Garantidores:</b> CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ nº 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., nº 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ nº 30.653.585/0001-00; (ii) <b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas:</b> (a) nº 71549-9, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) nº 71579-6, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) nº 71577-0, agência nº 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) nº 71550-7, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) nº 71578-8, agência nº 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) <b>Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.</b></p>	
<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	



<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 258
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 113.250.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 113250
<b>Data de Vencimento:</b> 13/03/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 3% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> Garantias: (i) <b>Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo;</b> (ii) <b>Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo;</b> (iii) <b>Endosso das Apólices de Seguros;</b> (iv) <b>Fundo de Despesas;</b> (v) <b>Fundo de Reserva.</b></p>	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 268
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 5000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/04/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> Garantias: (i) <b>o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01;</b> (ii) <b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais</b></p>	



encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 295</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 437.530.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 437530</b>
<b>Data de Vencimento: 17/07/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,0163% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CR</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 4000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de</b>	



instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação; e (V) Fundo de Reserva: a ser constituído.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 5</b>	<b>Emissão: 11</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 7.317.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 7317</b>
<b>Data de Vencimento: 22/05/2042</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
<b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 5</b>	<b>Emissão: 91</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 9000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/12/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI competente (20-03-2023) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (26-01-2024) Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação (28-07-2023) Cópia do endosso da apólice de seguro de obras do Empreendimento (14-04-2023)	
<b>Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de</b>	



Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 5</b>	<b>Emissão: 250</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 85.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 85000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/03/2031</b>	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ nº 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUIMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., nº 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ nº 30.653.585/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) todos e quaisquer direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, que venham a ser depositados nas seguintes contas: (a) nº 71549-9, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) nº 71579-6, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) nº 71577-0, agência nº 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) nº 71550-7, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) nº 71578-8, agência nº 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os</p>	



direitos de crédito das Fiduciárias em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 5</b>	<b>Emissão: 258</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 55000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/03/2034</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 6</b>	<b>Emissão: 11</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 813.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 813</b>
<b>Data de Vencimento: 22/05/2042</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.</b>	



**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI

**Série:** 6

**Emissão:** 228

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 26.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 26000

**Data de Vencimento:** 29/11/2027

**Taxa de Juros:** CDI + 5% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária.

**Garantias:** (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRI



<b>Série:</b> 7	<b>Emissão:</b> 11
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.970.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 3970
<b>Data de Vencimento:</b> 22/05/2042	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 8% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 8	<b>Emissão:</b> 11
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 441.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 441
<b>Data de Vencimento:</b> 22/05/2042	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 15% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 9	<b>Emissão:</b> 268
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 18.200.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 18200
<b>Data de Vencimento:</b> 27/04/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	



**Garantias:** Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 10</b>	<b>Emissão: 268</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 14.300.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 14300</b>
<b>Data de Vencimento: 27/04/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;</b>	



42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 11</b>	<b>Emissão: 268</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 32.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 32500</b>
<b>Data de Vencimento: 27/04/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no</b>	



CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 12</b>	<b>Emissão: 268</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 10000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/04/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios</b>	



originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.362.427/0001-40; (b) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50; (c) 100% do capital social da PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.591.986/0001-07; (d) 100% do capital social da inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (iv) Alienações Fiduciárias de Imóveis - imóveis: (a) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 17.426 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras unidades do Empreendimento Soberano Santa Paula/SP, (b) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 149.284 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Platina Norte Sul, (d) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 20</b>	<b>Emissão: 20</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 41.536.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 41536</b>
<b>Data de Vencimento: 16/07/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,8848% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 424</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70000</b>
<b>Data de Vencimento: 19/04/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente (Mat. 129.122 RGI Americana/SP; 176.620 RGI Sumaré/SP e 7.706 RGI Nova Odessa/SP); Ref. setembro de 2022 e setembro de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (pendentes apenas os comprovantes de pagamento das despesas informadas no relatório); Ref. junho de 2022 a dezembro de 2022, janeiro de 2023 a junho de 2023, julho de 2023 a dezembro de 2023; - Verificação do Índice Financeiro da Dívida Líquida =3,00x, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2023.

**Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 427**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 96.500.000,00**

**Quantidade de ativos: 96500**

**Data de Vencimento: 15/08/2028**

**Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Laudo de Avaliação do Imóvel elaborado pela IHS Markit Agribusiness Brazil Ltda, contendo o valor do imóvel para apuração da suficiência da garantia. Ref. 2022 e 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no (i) RTD - Curitiba/PR e (ii) RTD - Paranaguá/PR; - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis registrado no RTD de Paganaguá/PR; - Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrada no RTD SP; - Averbação da Alienação Fiduciária de Ações no livro de Ações Nominativas da Companhia; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI - Paranaguá/PR; - Relatório de rendimentos da Companhia (Terminal Oeste) com informações a respeito das distribuições de lucros, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de distribuição de rendimento, referente ao período trimestre vencido em junho de 2022 e setembro de 2022, setembro de 2022 a dezembro de 2022 e dezembro de 2022 a março de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos, referente ao período encerrado em julho de 2022 e janeiro de 2023, janeiro de 2023 a junho de 2023 e junho de 2023 a dezembro de 2023; - Balanço refletindo a situação do (i) Patrimônio Separado, (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário e (iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização, referente ao último exercício social encerrado.

**Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Valdécio Antonio Bombonato e Almir Jorge Bombonato.; (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária do imóvel de matrículas nº 10.597, 36.853, 61.936, 61.940, 61.941, 61.942, 61.943, localizados na Comarca de Paranaguá; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 432**

**Emissão: 1**



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 75.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 75000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/01/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 433	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 5.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 5000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/01/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 434	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/01/2034	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações financeiras do patrimônio separado, referente ao exercício social de 2022; e - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 447	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 27.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 27000
<b>Data de Vencimento:</b> 17/03/2028	



<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.</b>
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios, ref. período encerrado em setembro de 2022 a março de 2023, abril de 2023 a outubro de 2023; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Indaiatuba/SP e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel 01, 02, 03, 04 e 05 no RGI Indaiatuba/SP. - Declaração assinada pelos representantes legais da emitente (Reserva Luiza) atestando que (a) permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da Operação e (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022; e - Demonstrações Financeiras da (i) Emitente (RESERVA LUIZA) e da (ii) Avalista PJ (LOFTS) e (iii) PESSOTTO ALARCON, referente ao exercício social findo em dezembro de 2022.
<b>Garantias: (i) Aval prestado pela LOFTS PLANEJAMENTO E INCORPORAÇÃO LTDA e pelo Sr. RODRIGO DI LASCIO TOMASELLI.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de 153.375,65 (cento e cinquenta e três mil, trezentos e setenta e cinco e sessenta e cinco) quotas, de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.</b>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 451	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 342.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 342000
<b>Data de Vencimento:</b> 25/06/2040	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>IPCA + 10,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>IPCA + 9,3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de destinação dos recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2023; - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestre findo em fevereiro de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras da BM Varejo referente ao 1º e 2º semestres de 2023; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
<b>Garantias: (i) Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes (a) do ?Contrato Particular de Aquisição de Direitos de Nome ?Naming Rights? e Outras Avenças?, celebrado em 20 de setembro de 2019, e aditado em 12 de fevereiro de 2021, entre a Emissora e o Banco Bradesco S.A. (CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12) (Direitos Creditórios Bradesco e Contrato Bradesco, respectivamente); (b) do ?Contrato de Locação Não Residencial?, celebrado em 03 de dezembro de 2021, entre a Emissora e o</b>	



**Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A. (CNPJ/ME nº 60.537.263/0001-66) (?Contrato Estapar?); (c) ?Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças?, a ser celebrado entre a Emissora e a Farfetch.com Brasil Serviços Ltda. (CNPJ/ME 11.844.299/0001-87) (?Contrato Farfetch?); e (d) ?Built to Suit Agreement, and Other Covenants? e ?Lease And Operations & Management Agreement (Lease Agreement) Agreements? celebrado em 17 de setembro de 2021, entre a Emissora e a Soho House, LLC (?Contrato Soho House?, quando denominado com o Contrato Bradesco, o Contrato Estapar, o Contrato Farfetch, os ?Contratos Recebíveis?); a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes das novas locações das áreas do Subcondomínio Mall, a serem devidamente formalizados por meio de um contrato de locação, incluindo as áreas do Subcondomínio Mall atualmente locadas, cujos contratos venham a ser objeto de distrato; a totalidade dos recebíveis decorrentes da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, que sobejar o percentual garantido (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), incluindo todos e quaisquer direitos, preferências, ações e/ou prerrogativas relacionadas a tais recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva de Parcelas; e (vii) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO ? MULTISTRATEGIA.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 477**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 77.190.000,00**

**Quantidade de ativos: 77190**

**Data de Vencimento: 18/02/2032**

**Taxa de Juros: IPCA + 6,65% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega, ou o envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças (em caso de envio do Habite-se, cancelar obrigação) (20-03-2024) - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado, devidamente auditados. (29-12-2022) - balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças) relativo ao respectivo semestre encerrado. (29-12-2022) - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado, devidamente auditados. (28-12-2023) - balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças) relativo ao respectivo semestre encerrado. (28-12-2023) - comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, o Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios (21-03-2023) - comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, o Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios (15-09-2023) - comprovação da alocação do total recursos líquidos da Operação, o Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos Comprobatórios (21-03-2024) - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado, devidamente auditados (29-06-2023) - balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças) relativo ao respectivo semestre encerrado. (29-06-2023) - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo semestre encerrado, devidamente auditados (29-06-2023) - confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega, ou o envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças (em caso



de envio do Habite-se, cancelar obrigação) (20-03-2024) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Garantidora JFL Holding (25-01-2023) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Emissora JFL Rebouças (25-01-2023) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Garantidora JFL Holding (24-01-2024) - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Emissora JFL Rebouças (24-01-2024) - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023; - Renovação da Apólice de Seguro da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Balancete semestral referente ao 1º Semestre de 2022 da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega ou do envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças; - AGE da Devedora que autorizou a emissão das debêntures lastro arquivada na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Ata da AGE da Garantidora (JFL Holdings) que autorizou a constituição da garantia, devidamente arquivada na JUCESP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD SP; - Comprovação da inscrição das Debêntures no Livro da Devedora (JFL Rebouças) em favor do Debenturista (Opea); - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º Semestre de 2022.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente ao imóvel de matrícula nº 154.885, do 10º RGI de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestada pela JFL Holding S.A. e Jorge Felipe Lemann; e (iv) Fundo de Despesa e Fundo de Reserva.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 479**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 30000**

**Data de Vencimento: 17/03/2027**

**Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Envio do relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado (i) dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis Destinação para os quais os recursos foram alocados para os fins da construção, expansão, desenvolvimento e reforma; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis Destinação objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma, que tenham sido destinadas no semestre anterior. Pendentes os semestres encerrados em setembro de 2022 e março de 2023, abril de 2023 a setembro de 2023; - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados (4ª RGI de Sp (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Alienação Fiduciária de Imóveis no 4º RGI de SP (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Comprovante de liberação da antiga Alienação Fiduciária dos Imóveis (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Ata da Reunião de Quotistas da Emissora (AMY) de 17/03/2022 (i) arquivada na JUCESP e publicada no (ii) DOESP e (iii) Jornal Data Mercantil; e - Escritura de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP.

**Garantias: (i) Fiança prestada pelo Antonio Mario Yunes, Cristiano Chammas Yunes e Rodrigo Chammas Yunes.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de matrículas nº 189.805, 189.806, 189.807 e 189.808, localizados na Comarca de São Paulo/SP; e (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da locação dos Imóveis Garantia.**



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 482</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 12500</b>
<b>Data de Vencimento: 08/09/2032</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Documentos comprobatórios da destinação de recursos (07-02-2023) - Documentos comprobatórios da destinação de recursos (07-08-2023) - Documentos comprobatórios da destinação de recursos (07-08-2023) - Documentos comprobatórios da destinação de recursos (07-02-2024) - demonstrações financeiras da RAIA DROGASIL assinadas pelo contador e Diretor da Empresa (28-04-2023) - demonstrações financeiras da RAIA DROGASIL assinadas pelo contador e Diretor da Empresa (27-10-2023) - Demonstrações financeiras da RAIA DROGASIL assinadas pelo contador e Diretor da Empresa, ref. setembro de 2022; - Laudo de avaliação do imóvel a ser realizado por um dos seguintes avaliadores: a) Engebanc ? Engenharia e Serviços Ltda. devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 69.026.144/0001-13; b) Cushman &amp; Wakefield Consultoria Imobiliaria Ltda devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 02.730.611/00001-10; e c) CBRE Serviços do Brasil Ltda. devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 03.700.801/0001-58; - Documentos comprobatórios da destinação de recursos, referente ao período encerrado em julho de 2022 e em janeiro de 2023; - Declarações assinadas pelos representantes legais da Securitizadora atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos de Securitização, bem como sobre a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora (FUTURA ENERGIA PROJETO SA) não auditadas, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022; - Cópia da Ata da AGE da Devedora (RAIA DROGASIL) de 28/03/2022 arquivada na JUCEPE; - Cópia do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na (i) JUCESPE e do (ii) Registrado no RTD Arcoverde/PE e RTD SP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no RTD Arcoverde/PE e RTD SP; e - Cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas da Devedora (FUTURA ENERGIA PROJETOS) comprovando averbação em favor da OPEA. - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis MAT. 28.287 e 28.288 do 1º RGI de Arcoverde/PE; - Cópia da Inscrição da Securitizadora (OPEA) no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da RAIA DROGASIL; - Verificação da Razão Mínima de Garantia equivalente a (i) 100% do saldo Devedor dos CRI caso seja AA-; (ii) 110% caso seja A+ até AA- e (iii) 120% Caso seja inferior a A+, referente ao mês de abril e maio de 2022; - Verificação do Fundo de Juros da Operação (Mínimo de R\$513.831,06), referente ao mês de maio de 2022; - Verificação do Valor do Fundo de Obras (mínimo de R\$1.142.571,00) devendo ser comprovados os dispêndios com a obra em março e abril de 2022 nos termos do Anexo 4.9.2.7.1; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no (i) RTD de Arcoverde/PE e (ii) RTD SP.</p>	
<p><b>Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrícula nº 28.287 e 28.288, localizados na Comarca de Arcoverde/PE e registrados no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos; (ii) Alienação Fiduciária de 1.552.454 (um milhão quinhentas e cinquenta e duas mil, quatrocentas e cinquenta e quatro) ações ordinárias e nominativas e sem valor nominal da Futura Energia S.A.; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança prestada pelos fiadores FUTURA ENERGIA S.A. e Rafael Benyunes Rietmann.</b></p>	



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 486</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 24500</b>
<b>Data de Vencimento: 15/01/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Laudo de Avaliação do Imóvel elaborado pela IHS Markit Agribusiness Brazil Ltda, contendo o valor do imóvel para apuração da suficiência da garantia. Ref. 2022 e 2023; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no (i) RTD - Curitiba/PR e (ii) RTD - Paranaguá/PR; - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis registrado no RTD de Paganaguá/PR; - Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrada no RTD SP; - Averbação da Alienação Fiduciária de Ações no livro de Ações Nominativas da Companhia; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no RGI - Paranaguá/PR; - Relatório de rendimentos da Companhia (Terminal Oeste) com informações a respeito das distribuições de lucros, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de distribuição de rendimento, referente ao período trimestre vencido em junho de 2022 e setembro de 2022, setembro de 2022 a dezembro de 2022 e dezembro de 2022 a março de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos, referente ao período encerrado em julho de 2022 e janeiro de 2023, janeiro de 2023 a junho de 2023 e junho de 2023 a dezembro de 2023; - Balanço refletindo a situação do (i) Patrimônio Separado, (ii) relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período; (iii) relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário e (iv) relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização, referente ao último exercício social encerrado.</p>	
<p><b>Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Valdécio Antonio Bombonato e Almir Jorge Bombonato.; (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária do imóvel de matrículas nº 10.597, 36.853, 61.936, 61.940, 61.941, 61.942, 61.943, localizados na Comarca de Paranaguá; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.</b></p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 495</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 32.650.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 32650</b>
<b>Data de Vencimento: 12/05/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente ao período encerrado em setembro de 2022, outubro de 2023 a abril de 2023 e maio de 2023 a novembro de 2023; - Demonstrações Financeiras da Companhia (GERABENS) referente aos exercícios sociais encerrado em dezembro de 2022 e 2023; - Termo de Emissão de Notas Comerciais, devidamente registrado nas Comarcas de São Paulo/SP e Pirangi/SP. - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis junto as Mat.</p>	



30.164 e 30.165 do 1º RGI de Nova Andradina/MS; e - Balancete Trimestral da Companhia (Gerabens), referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2022 e 1º, 2º, 3º e 4º trimestres 2023.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis nº 30.164 e 30.165, localizados na Comarca de Nova Andradina/MS.; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 513**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 3000**

**Data de Vencimento: 16/02/2052**

**Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;

**Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 514**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 3000**

**Data de Vencimento: 16/02/2052**

**Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;

**Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRI**

**Série: 515**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 3000**

**Data de Vencimento: 16/02/2052**

**Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;

**Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;**



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 516</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 517</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 518</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 519</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	



<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 520	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 3000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/02/2052	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 521	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 3000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/02/2052	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série:</b> 522	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 3.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 3000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/02/2052	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 523</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 524</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 1000% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 525</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/02/2052</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
<b>Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 543</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: US\$ 173.580.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 173580</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 25/06/2040	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de destinação dos recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2023; - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2023; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado; - Relatório de destinação de recursos referente ao semestre findo em fevereiro de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022; - Demonstrações Financeiras da BM Varejo referente ao 1º e 2º semestres de 2023; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) <b>Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes (a) do ?Contrato Particular de Aquisição de Direitos de Nome ?Naming Rights? e Outras Avenças?, celebrado em 20 de setembro de 2019, e aditado em 12 de fevereiro de 2021, entre a Emissora e o Banco Bradesco S.A. (CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12) (Direitos Creditórios Bradesco e Contrato Bradesco, respectivamente); (b) do ?Contrato de Locação Não Residencial?, celebrado em 03 de dezembro de 2021, entre a Emissora e o Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A. (CNPJ/ME nº 60.537.263/0001-66) (?Contrato Estapar?); (c) ?Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças?, a ser celebrado entre a Emissora e a Farfetch.com Brasil Serviços Ltda. (CNPJ/ME 11.844.299/0001-87) (?Contrato Farfetch?); e (d) ?Built to Suit Agreement, and Other Covenants? e ?Lease And Operations &amp; Management Agreement (Lease Agreement) Agreements? celebrado em 17 de setembro de 2021, entre a Emissora e a Soho House, LLC (?Contrato Soho House?, quando denominado com o Contrato Bradesco, o Contrato Estapar, o Contrato Farfetch, os ?Contratos Recebíveis?); a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes das novas locações das áreas do Subcondomínio Mall, a serem devidamente formalizados por meio de um contrato de locação, incluindo as áreas do Subcondomínio Mall atualmente locadas, cujos contratos venham a ser objeto de distrato; a totalidade dos recebíveis decorrentes da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, que sobejar o percentual garantido (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), incluindo todos e quaisquer direitos, preferências, ações e/ou prerrogativas relacionadas a tais recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva de Parcelas; e (vii) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO ? MULTISTRATEGIA.</b></p>	
<b>Emissora:</b> Planeta Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 5	<b>Emissão:</b> 3
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 21.302.107,20	<b>Quantidade de ativos:</b> 90



<b>Data de Vencimento:</b> 10/10/2027
<b>Taxa de Juros:</b> 12% a.a. na base 360.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro a dezembro de 2022; - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R\$ 200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.

<b>Emissora:</b> PLANETA SECURITIZADORA SA	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 170	<b>Emissão:</b> 4
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 14.750.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 14750
<b>Data de Vencimento:</b> 27/08/2032	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro e novembro de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro e ao segundo semestre de 2022 e 2023; - Demonstrações financeiras do patrimônio separado referente ao ano de 2022 e 2023. - Declaração da emissora assinada por seu diretor financeiro atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (3) que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social - (UFV 14) - Demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social - (UFV 14); - Demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social - (UFV GF); - Declaração da emissora assinada por seu diretor financeiro atestando: (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (2) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente no âmbito deste Termo de Emissão de Notas Comerciais; (3) que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social - (UFV GF); - Contrato Social Consolidado da UFV 14.	



**Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: Debênture</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 2</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 525.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 525000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/01/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	
<b>Garantias: (I) Hipoteca: Hipoteca de Terceiro e Quarto Grau dos imóveis localizados na cidade de Campinas, Estado de São Paulo e registrados sob as matrículas: 26.235, 26.241, 26.294, 26.325, 26.326, 26.383, 26.396, 26.398, 26.438; (II) Fundos de despesas: será constituído, pelo Banco Pine, pelo período de 1 (um) ano contado da Data de Emissão, um fundo de despesas que ficará retido na conta corrente nº 16124-9, mantida na agência 0910 do Banco Itaú, de titularidade da Emissora</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: Debênture</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 5</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 350.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 350000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/12/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 1,02% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: Debênture</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 5</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 20/12/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: Debênture</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 3</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 393.200.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 393200</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 15/04/2027
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1,85% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (I) Hipoteca de primeiro grau em: (i) Campinas, Estado de São Paulo; (ii) Porto Seguro, Estado da Bahia; (iii) Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; (iv) Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro; (v) Goiana, Estado de Pernambuco; (vi) Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco; e (vii) Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, todos com matrícula e registro especificados no Anexo II da Escritura de Emissão, de propriedade do Banco Pine e da Pine Campo Grande. Valores apurados separadamente não são suficiente para pagar a operação em um eventual inadimplemento, se considerado de forma apartada.

<b>Emissora:</b> Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 13
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 300.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 460800
<b>Data de Vencimento:</b> 24/08/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão referente aos meses de julho, setembro, novembro e dezembro de 2023.	
<b>Garantias:</b> Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

<b>Emissora:</b> Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 26
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 274.862.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 274862
<b>Data de Vencimento:</b> 11/08/2020	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

<b>Emissora:</b> Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 26



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 46.888.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 46888
<b>Data de Vencimento:</b> 15/05/2027	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

<b>Emissora:</b> Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 26
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.616.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1616
<b>Data de Vencimento:</b> 15/05/2027	
<b>Taxa de Juros:</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
<b>Garantias:</b> Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 15
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 80.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 80000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/06/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 3º e 4º Trimestres de 2022, 1º, 2º e 3º trimestres de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas completas da Fiadora e da Emissora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social e conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura, referente ao exercício social de 2022; - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora, referente ao exercício social de 2022; - Cópia AGE da Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação.	



**Garantias:** (i) **Cessão Fiduciária:** (i) os Direitos Creditórios que o Fiduciante detém perante a Cooperativa no âmbito dos Contratos Copersucar, cujas principais características e percentual de cessão encontram-se reproduzidas no Anexo B ao presente Contrato e nos termos do Instrumento de Repasse (conforme abaixo definido), e (ii) os direitos creditórios da Conta Vinculada; e (ii) **Fiança** prestada por: **SÃO EUTIQUIANO PARTICIPAÇÕES S.A.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Aval</b> prestado por: <b>MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI;</b> e (ii) <b>Cessão Fiduciária de Recebíveis:</b> (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) <b>Aval</b> prestado por: <b>MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI;</b> e (ii) <b>Cessão Fiduciária de Recebíveis:</b> (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>
--



<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 5</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 70000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	



**Garantias:** (i) Aval prestado por: **MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI**; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 6</b>	<b>Emissão: 23</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 87500</b>
<b>Data de Vencimento: 17/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Aval prestado por: <b>MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI</b> ; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 73</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 21/01/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Avalista referente ao exercício de 2023; e - Envio da Verificação do Fluxo Mínimo Mensal da cessão fiduciária referente ao meses de junho a dezembro de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) Como avalista: <b>ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA</b> (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da	



**Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 30</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 24000</b>
<b>Data de Vencimento: 26/02/2024</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Alteração do objeto social da Companhia (AgroFlow) arquivado na JUCESP bem como do CNAE contendo as atividades (a) criação de peixes em água doce; (b) apoio à aquicultura em água doce; e (c) comércio atacadista de pescados e frutos do mar; - Verificação (i) do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (R\$3.000.000,00 e (ii) do Fundo de Despesas (R\$149.000,00), referente ao mês de Março de 2022. A presente verificação deverá vir no Relatório de Gestão do respectivo mês; - Comprovante da averbação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de registro de ações nominativas da AGRO FLOW; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022; - 3º Aditamento a Escritura de Emissão, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022. Observações: O Grupo Geneseas, composto pela devedora, garantidora e demais empresas do grupo distribuíram em 26/09/2022 pedido de recuperação judicial na 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP sob o nº 1104305-43.2022.8.26.0100. O pedido inicial de recuperação judicial foi deferido, e está em tramite judicial padrão, tendo sido indicado como Administradores Judiciais a empresa Alvarez &amp; Marsal Administração Judicial LTDA.</p>	
<b>Garantias: (i) Fiança prestada pelo AGROFUNDO BRASIL I FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGICA; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 21</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/12/2031</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de maio de 2022 a abril de 2023; - Renovação do Laudo de Avaliação referente ao ano de 2022 e 2023; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314,</p>	



25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-Sp. - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.7 89 A nº 41.211 n ° 39.314 , nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Cópia do Laudo de Avaliação, devidamente renovado; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022.

**Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 22**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 20000**

**Data de Vencimento: 16/12/2031**

**Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia. - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de maio de 2022 a abril de 2023; - Renovação do Laudo de Avaliação referente ao ano de 2022; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-Sp; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%, referente ao mês de Setembro de 2022; - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.7 89 A nº 41.211 n ° 39.314 , nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023.



**Garantias:** (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 24</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/03/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas referente ao período de julho de 2022 a outubro de 2022; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (3 parcelas mensais de Remuneração dos CRA), março a junho, julho a setembro e outubro a dezembro de 2022; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1º Aditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada por: ROBERTO TONIETTO; (ii) Aval prestador por: IDIOMAR ZANELLA; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.</p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 26</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 11000</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2029
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 7,9% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> JUDICIAL
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 33
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 11000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> JUDICIAL	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 34
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 11.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 11000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/03/2029	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> JUDICIAL	



**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:** Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) **Alienação Fiduciária de Equipamentos,** de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) **Alienação Fiduciária de Imóvel,** sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) **Fiança prestada por:** MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRA

**Série:** 1

**Emissão:** 38

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 11.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 11000

**Data de Vencimento:** 27/03/2029

**Taxa de Juros:** CDI + 7,9% a.a. na base 252.

**Status:** JUDICIAL

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:** Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) **Alienação Fiduciária de Equipamentos,** de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) **Alienação Fiduciária de Imóvel,** sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) **Fiança prestada por:** MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRA

**Série:** 1

**Emissão:** 39

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 11.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 11000

**Data de Vencimento:** 27/03/2029

**Taxa de Juros:** CDI + 7,9% a.a. na base 252.

**Status:** JUDICIAL

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias:** (i) **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:** Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de



principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 41</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 08/05/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru, evidenciando a destinação dos recursos da CPR-F (30-03-2023); - Verificação do (i) Índice Financeiro EBITDA-Resultado Fin. Líq. $\geq 2$ ; (ii) Liquidez Corrente $\geq 9$ em 2022 e $\geq 0$ ap 2023; (iii) Dívida Líq.-EBITDA = 9,25 em 22; 8,25 em 23; 7,25 em 24 e 6,25 em 25 (30-03-2023); - Registro do Contrato de Penhor junto a Matrícula nº 20.909 no RGI de Estrela/RS onde se encontram armazenados os produtos penhorados; - Relatório dos Direitos Creditórios do 2ºT de 2022; - Relatório da Empenhante informando o valor e a quantidade de Produtos existentes referente ao 2ºT de 2022; e - Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Empenho (20%).	
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária, direitos creditórios oriundos de compra e venda de gado, aves, suínos e leite, bem como todos os produtos e subprodutos comercializados pela Emitente oriundos da produção de tais gado, aves, suínos e leite, devidos por seus clientes, representados pela totalidade dos boletos de cobrança emitidos, a qualquer tempo, pela Emitente, conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, sem limitação, indenizações, comissões, multas, penalidades, juros e/ou encargos de mora; (ii) Penhor Agrícola de 1º (primeiro) grau, livre de concorrência de terceiros e de quaisquer Ônus, sobre 6.666.660 (seis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta) quilogramas de milho, da safra 2022/2023, devidamente armazenado no silo localizado no imóvel de matrícula nº 20.909, junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Estrela, Estado do Rio Grande do Sul, existentes e futuros; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) Aval, prestador por: Sr. Dirceu Bayer, Sr. Paulo Roberto Birck e Sr. Fábio Luiz Secchi.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 36</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 200000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/04/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,4986% a.a. na base 252.</b>	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;</b>

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 40</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 51000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/09/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6,35% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 50</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 11/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Fiagril LTDA e apuração dos índices financeiros referente ao ano de 2022 e 2023; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos RTDs competentes; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTDs Competentes; - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-01-2024); - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-07-2023); e - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-01-2023).	
<b>Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPAÇÕES S.A; (iii) Cessão Fiduciária.</b>	



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 51</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 11/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da Fiagril LTDA e apuração dos índices financeiros referente ao ano de 2022 e 2023; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos RTDs competentes; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTDs Competentes; - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-01-2024); - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-07-2023); e - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação (31-01-2023).	
<b>Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.; (iii) Cessão Fiduciária.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 45</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 11/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações Financeiras da FIAGRIL LTDA, devidamente auditadas, acompanhadas do relatório de verificação dos índices financeiros, referente aos exercícios sociais de 2022 e 2023; - Relatório de destinação dos recursos acompanhado dos documentos comprobatórios da destinação, referente aos semestres encerrados em janeiro de 2023, julho de 2023 e janeiro de 2024. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes.	
<b>Garantias: (i) Fundo Reserva; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 47</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.

**Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 49**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 24000**

**Data de Vencimento: 27/08/2026**

**Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 56**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 166.650.000,00**

**Quantidade de ativos: 166650**

**Data de Vencimento: 19/10/2026**

**Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório de classificação de risco (rating) da emissão, devidamente atualizado. (26-09-2023); - (1) cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora e da Fiadora, relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; (2) declaração de Diretor da Emitente atestando o cumprimento das disposições deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; e (3) relatório elaborado pela Emitente contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros,



atestando a suficiência e a veracidade das informações. Ref. ao exercício social de 2022; e - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.

**Garantias:** (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A.; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (Contratos Cedidos), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (Recursos Depositados), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (Recursos em Investimentos Permitidos).

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 46**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 100000**

**Data de Vencimento: 19/10/2028**

**Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

**Garantias:** (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) Cambará, referente as matrículas 500 e 2869 inscritas no registro de imóveis de Cambará do estado do Paraná; e (ii) Jacarezinho, referente as matrículas 21.987, 21.988, 4520, 4521, 4522, 655, 3079, 4523, 7441, 56 e 724; (ii) Cessão Fiduciária dos (i) dos CDB e dos Recebíveis CDB, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) de todos e quaisquer direitos creditórios, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente que forem depositados na (?Conta Vinculada?); (iii) da própria Conta Vinculada; (iv) de todos e quaisquer direitos sobre a Conta Vinculada; e (v) todo e qualquer montante relacionado aos Investimentos Permitidos; e (iii) Fiança prestador por: HOMERO CORRÊA DE ARRUDA FILHO, CONSTANTE OMETTO CORRÊA DE ARRUDA, RODRIGO WHITAKER CORREA DE ARRUDA, DANIELA CORRÊA DE ARRUDA SILVEIRA e AGROPECUÁRIA VALE DO JACARÉ LTDA.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 55**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 150000**

**Data de Vencimento: 18/11/2026**

**Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.**

**CDI + 6,5% a.a. na base 252.**



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> (i) Cessão Fiduciária: em garantia de direitos creditórios de titularidade da Cedente, referente aos Contratos Cedido de Compra e Venda de Farelo de Soja, nos termos do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado por JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER e LUIZ FELIPE DE FREITAS INO, considerando as respectivas outorgas maritais.

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 63
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 60.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 60000
<b>Data de Vencimento:</b> 20/12/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Contrato de Cessão Fiduciária, cessão e transferência da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes: (Contratos Cedidos), (Recursos Depositados), (Recursos em Investimentos Permitidos) e (Sobejo), nos termos previstos na cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, referente a matrícula 204 do 1º Serviço Notarial e Registral de São Miguel dos Campos - Alagoas; e (iii) Fiança prestador por LAGENSE S.A. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 64
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 52.250.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 52250
<b>Data de Vencimento:</b> 07/12/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Demonstrações financeiras da Devedora (27-01-2023); - Demonstrações financeiras da Devedora (28-07-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Verificação dos Índices Financeiros pelo Devedora referente ao 2º semestre de 2022 e 1º e 2º semestres de 2023.	
<b>Garantias:</b> (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel: Do imóveis rurais de propriedade do Avalista Pessoa Jurídica denominados (a) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 1, objeto da matrícula nº 84.549, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (b) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 2, objeto da matrícula nº 84.550, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (c) Fazenda Grotão, objeto da matrícula nº 81.856, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; e (d) Fazenda Santa Luzia ou Grotão, objeto da matrícula nº 83.097, do Cartório de	



Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (ii) Aval sendo prestado por: (i) CABO VERDE PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) MURILO DA SILVEIRA COELHO; (iii) MARIA LUCIA SILVEIRA COELHO DENIPOTE; (iv) ROBERTO SILVEIRA COELHO; e (v) RUBENS SILVEIRA COELHO; e (iii) Contrato de Cessão Fiduciária: direitos creditórios depositados na Conta Vinculada, decorrentes das atividades desempenhadas pelo Devedor, relacionadas à comercialização de produtos agropecuários, a ser constituída, pelo Devedor, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas, no âmbito dos CRA.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 69</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 31.700.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 31700</b>
<b>Data de Vencimento: 22/12/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> A operação está inadimplente em relação ao pagamento de juros remuneratórios previsto para ocorrer no dia 22/03/2023. A Opea divulgou fato relevante a respeito do inadimplemento. Até a data de emissão do presente relatório, não foi realizada assembleia.	
<b>Garantias: (i) Aval: significa o Sr. ELIZEU DOMINGOS DE LIMA (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: imóveis rurais, cada um de propriedade de um ou mais Fiduciantes, conforme o caso, objeto das matrículas nº (i) 25.399; (ii) 25.402; (iii) 25.403; (iv) 25.691; (v) 25.692; (vi) 25.693; (vii) 25.694; (viii) 25.696; (ix) 25.697; (x) 25.698; e (xi) 25.699, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Palmital, Estado de São Paulo.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 60</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/05/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 7,44% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Aval: Como avalista ABBA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A, (ii) ARTHUR VALENTE MIRANDA DOS SANTOS, (iii) HUGO VALENTE MIRANDA DOS SANTOS e (iv) LUIZA MIRANDA DOS SANTOS (II) Cessão Fiduciária: a Cedente, de forma irrevogável e irretroatável, cede fiduciariamente à Securitizadora propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer direitos creditórios, ativos financeiros e valores mobiliários, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente, oriundos dos Recebíveis decorrentes das operações de Comercialização de Produtos (III) Fundo de Reserva: recursos advindos do pagamento dos Recebíveis Cedidos em Garantia.</b>	



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 71</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 45000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/11/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das disposições da CPR-F referente ao ano exercício de 2022; - Constituição da Hipoteca com registro nos competentes RGI;	
<b>Garantias: (i) Hipoteca: será constituída a Hipoteca, pelo Devedor e por Suedis de Lourdes Pelizaro Giuliangeli. (ii) Fundo de Reserva: Adicionalmente à Hipoteca, parte do Valor Nominal da CPR-Financeira a ser recebido pelo Devedor por conta da emissão da CPR-Financeira ficará retido, previamente à liberação do Valor de Desembolso, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Reserva dos CRA, cujo valor total deverá ser, até a liquidação da totalidade das obrigações assumidas no âmbito da CPR-Financeira, no montante correspondente ao Montante do Fundo de Reserva. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para pagamento de Remuneração da CPR-Financeira na hipótese de inadimplemento do pagamento desta pelo Devedor nas datas previstas no Anexo I da CPR-Financeira. (iii) Fundo de Despesas: São de responsabilidade do Devedor todas as Despesas incorridas pela Securitizadora em relação aos CRA e à Oferta, conforme descritas no Anexo V deste Termo de Securitização, as quais serão pagas com recursos mantidos no Fundo de Despesas, observado que serão descontados do Valor Nominal da CPR-Financeira as Despesas flat previstas no Anexo V, bem como o Valor Inicial do Fundo de Despesas.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 72</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/12/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> A operação tem dois pagamentos de em aberto, ainda não repactuados. A parcela de juros remuneratórios prevista para ocorrer no dia 08/11/2023 e a parcela juros remuneratórios e amortização previstas para ocorrer no dia 08/12/2023. Pendências: - Registro do Penhor de Estoque no RGI competente; - Verificação do (i) Índice Financeiro EBITDA-Resultado Fin. Liq >=,2; (ii) Liquidez Corrente >=,9 em 2022 e >=0 ap 2023; (iii) Divida Líq.-EBITDA =9,25 em 22; 8,25 em 23; 7,25 em 24 e 6,25 em 25 (30-03-2023); - Declaração dos Representantes da Emissora (LANGUIRU) atestando o cumprimento das disposições da CPR-F (30-03-2023); e - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru, evidenciando a destinação dos recursos da CPR-F (30-03-2023).	
<b>Garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) o Penhor Agrícola - tem como Empenhante a COOPERATIVA LANGUIRU LTDA.e Fiel Depositário Dirceu Bayer; e (iii) o Aval - prestado por Dirceu Bayer, quando referidas em conjunto;</b>	



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 59</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 42000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/04/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
<b>Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 67</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 14/12/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora (30-06-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente.	
<b>Garantias: (I) Aval prestado pela AGRICOLA VENETO LTDA. e CANASTRA AGRICOLA LTDA.; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: As Partes concordam que o valor dos Imóveis devidamente entregue à Parte Garantida, com base no valor de mercado de cada Imóvel, é de: (i) R\$ 48.681.236,88 (quarenta e oito milhões, seiscentos e oitenta e um mil, duzentos e trinta e seis reais e oitenta e oito centavos), (ii) R\$ 23.991.431,96 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e um mil, quatrocentos e trinta e um reais e noventa e seis centavos)</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 65</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2029</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 8,471% a.a. na base 252.</b>	



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> As CRA não contam com qualquer tipo de garantia

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 78
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 30.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 30000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/02/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio da Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício de 2023.	
<b>Garantias:</b> (I) Como a avalista: ORO AGRI BRASIL PRODUTOS PARA AGRICULTURA LTDA.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 79
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/02/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (I) Como avalista: TRADECORP DO BRASIL COMÉRCIO DE INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 83
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.328.019.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1328019
<b>Data de Vencimento:</b> 15/03/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 102% do CDI.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e de seu 1º e 2º Aditamento na JUCESP; - Envio da AGE da Devedora arquivada na JUCESP e publicada no Diário Comercial; - Envio do Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures da Devedora arquivados e registrados na JUCESP; e - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023.	



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 70</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia do Instrumento Particular de Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel Rural nº 313.042620008-17122023; - Envio das Demonstrações Financeiras anuais da Cedente referente ao exercício de 2023; - Envio da Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício de 2023; - Envio da Verificação Trimestral do Percentual Mínimo verificado pelo Itaú Unibanco referente ao 3º e 4º trimestres de 2023.	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Garantia compartilhada com o Itaú Unibanco, do imóvel registrado na matrícula nº 20.156, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul, Estado do Mato Grosso do Sul e, do imóvel registrado na matrícula nº 20.565, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul, Estado do Mato Grosso do Sul.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 87</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.734.783.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1734783</b>
<b>Data de Vencimento: 05/07/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 101% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio das demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 85</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 35000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/05/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (I) Aval prestado pela VIDEIRA CAPITAL PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Ações representativas de 51% do capital social da VIDEIRA CAPITAL PARTICIPAÇÕES S.A; (III) Fundo de Reserva.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>
---



<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 76</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 22/03/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio da declaração da Devedora firmada por diretores ou procuradores habilitados detalhando o cálculo dos Índices Financeiros e confirmando estar em dia no cumprimento de todas as suas obrigações assumidas nesta CPR-F e no Termo de Securitização (conforme aplicável) e que não está em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado; - Envio das cópias das demonstrações financeiras anuais (auditadas por um dos Auditores Independentes) dos Avalistas (BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A e CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A) referente ao exercício de 2023; - Envio das cópias das demonstrações financeiras anuais (auditadas por um dos Auditores Independentes) da Devedora (BIOENERGÉTICA VALE DO PARACATU S.A.) referente ao exercício de 2023; - Verificação do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas referentes aos meses de outubro a dezembro de 2023; - Envio do Laudo de Monitoramento atualizado enviado pela Monitoradora (Control Union Warrants Ltda.) referentes aos meses de outubro a dezembro de 2023; - Apuração da Razão de Garantia, com base no Laudo de Monitoramento referente aos períodos de dezembro de 2022 a junho de 2023, e junho de 2023 a dezembro de 2023; - Cópias dos balancetes trimestrais da Devedora consolidados e o cálculo dos Índices Financeiros, que devem ser apurados pela Securitizadora trimestralmente referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023; e - Cópias dos balancetes trimestrais consolidados dos Avalistas (BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A. e CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A.) referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023.</p>	
<p><b>Garantias: (I) Aval prestado pela BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A, CENTRAL BIOENERGÉTICA e ENERVALE S.A; (II) Alienação Fiduciária de todas as soqueiras de cana-de-açúcar plantadas ("Soqueiras"), bem como toda cana-de-açúcar ("Cana-de-açúcar"), açúcar, etanol e quaisquer subprodutos decorrentes da colheita e beneficiamento, transformação e/ou industrialização da referida cana-de-açúcar de exclusiva propriedade do Emitente existentes ou que vierem a existir, nos locais de lavoura ("Locais de Lavoura") indicados no Anexo IV da CPR-F.</b></p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 92</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.025.100.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1025100</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: 109% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos</p>	



auditores independentes relativas ao 2º e 3º trimestres de 2023; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 98</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/07/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação e Monitoramento da Razão de Garantia, sendo certo que a a Devedora deverá assegurar que o saldo devedor vincendo dos Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade, vinculados ao Contrato de CF; - Comprovação pela Devedora que realizou todas as notificações previstas aos Clientes, acerca da Cessão Fiduciária (seja por meio protocolo assinado pelo respectivo Cliente ou por meio de ?Aviso de Recebimento?); - Envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao exercício de 2023, auditadas por auditor independente registrado na CVM, do Avalista PJ (Gencau São Paulo ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.); - Envio da cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado dos Avalistas PF (Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer) relativas ao exercício de 2023; - Envio pela Devedora (Gencau Amazônia ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.) de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício de 2023; e - Envio pela Devedora de cópia atualizada e vigente da respectiva matrícula (nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia-PA).	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia/PA; (II) Aval pelos: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 93</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 20000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/01/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio da verificação dos Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD Teotônio Vilela-AL; e - Cópia das Notificações de Cessão, bem como os comprovantes de recebimento das referidas notificações pelos clientes.	



**Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: Emilio Mario Fabri Rietmann, Manoel Carnaúba Cortez e a Impacto Bioenergia Participações Ltda; (II) Cessão Fiduciária: Cede a fiduciária dos Direitos Creditórios, (ii) a totalidade dos pagamentos, valores ou recursos recebidos pela emissora, bem como os títulos, valores e recebíveis oriundo das aplicações financeiras autorizadas;**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 106</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 709.800.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 709800000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: 109% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3º e 4º trimestres.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 97</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 18/08/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio das declarações do imposto de renda dos Devedores Solidários (MARCELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; STELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; LAÍS FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; JOÃO TOLEDO ALBUQUERQUE) relativas ao exercício de 2023; - Envio das demonstrações financeiras da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio do extrato comprovando o saldo devedor das dívidas e o demonstrativo do cálculo do Percentual Mínimo considerando o valor de avaliação mais atualizado dos bens objeto da Garantia Compartilhada (Verificação Trimestral do percentual mínimo de Garantia) referente ao mês de novembro de 2023 a fevereiro de 2024; - Cópia da matrícula nº 5.988 do RGI de Ribeirão Preto-BA constando o registro do 1º Aditamento do Instrumento Particular De Convênio De Limite Rotativo De Crédito Com Garantia De Alienação Fiduciária De Imóvel Rural; e - Cópia do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do Município de São Paulo-SP.	
<b>Garantias: (I) Aval prestado por: MARCELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE, STELA FALCÃO TOLEDO DE ALBUQUERQUE, LAÍS FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE e JOÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel rural de matrícula 5.988 do cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Formosa/BH.</b>	



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 113</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 98.740.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 98740</b>
<b>Data de Vencimento: 15/10/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia eletrônica das respectivas notificações e ciência e concordância dos os Produtores Rurais, devedores dos Direitos dos Contratos Mercantis; e - Verificação da Razão de Garantia referente ao período de outubro de 2023 a fevereiro de 2024.	
<b>Garantias:</b> <b>Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ nº29.739.460/0001-18; (ii) Garantia Corporativa - prestada pelo Garantidor Tecsoil USA, Inc., Registro: 201811201290246/8091829, por meio do instrumento denominado Tecsoil Guaranty, regida pela Lei de Nova York, cuja exequibilidade será atestada por meio de opinião legal emitida por assessor estrangeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios de titularidade da TECSOIL AUTOMAÇÃO E SISTEMAS S.A. detidos e a serem detidos contra (a) os Produtores Rurais, em decorrência dos Contratos Mercantis, (b) o Banco Bradesco S.A.atuais ou futuros, como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como os créditos decorrentes de investimentos de recursos existentes.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 115</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 42.143.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 42143</b>
<b>Data de Vencimento: 30/05/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas PF (Arthur, o Hugo, a Luiza e o Eurípedes) e pelos Avalistas PJ (JOB INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ nº 09.094.201/0001-70, AHL DISTRIBUIDORA S.A., inscrita no CNPJ nº 04.469.502/0001-17, VERDELOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES S.A., inscrita no CNPJ nº 13.932.870/0001-40, SOLOTEK INDÚSTRIA DE ADUBOS E FERTILIZANTES S.A., inscrita no CNPJ nº 22.095.254/0001-73); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - registrado sobre os Imóveis: (a) matrícula nº 282.517 do do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sobejo - foram cedidos fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos da importância que sobejar após a realização do primeiro ou do segundo leilão, dos Imóveis (a) matrícula nº 282.517 do do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos</b>	



da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva;

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 218</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 656.700.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 656700</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: 107% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1º e 2º semestres de 2023.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 112</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 100000</b>
<b>Data de Vencimento: 17/10/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório semestral referente ao cumprimento dos Indicadores Operacionais referente ao segundo semestre de 2023; - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas do Fundo de Investimento conforme previsto na cláusula 4.1.9 do Termo de Securitização; e - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.	
<b>Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu e transferiu fiduciariamente domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária dos direitos creditórios de titularidade da Cedente decorrentes dos contratos descritos e caracterizados Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel - a Devedora alienou fiduciariamente o imóvel registrado na Matrícula nº</b>	



038646.2.0010008-56 perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, Estado de Minas Gerais, denominado Fazenda Samburá; NIRF: 1.531.312-3; CCIR: 950.084.669.121-4; CAR: MG - 3164308 - F8B8.49ED.08A8.492C.840B.89AD.EDFC.66A8; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento - Alienação Fiduciária das cotas no SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO, em valor equivalente R\$ 48.000.000,00; (iv) Aval - prestado por JOÃO RUIZ LOURENÇO; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; ELIETH APARECIDA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO; NATHALIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 110**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 51.500.000,00**

**Quantidade de ativos: 51500**

**Data de Vencimento: 16/11/2029**

**Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Envio das informações financeiras gerenciais e a memória de cálculo dos Índices Financeiros do Grupo Clemente, contendo cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM relativas ao exercício de 2023.

**Garantias: (i) Aval prestado pela (a) CSG PARTICIPAÇÕES LTDA. (b) GIOVANI SACCARDO CLEMENTE LTDA., (c) 3G PARTICIPAÇÕES LTDA., (d) GIORDANI SACCARDO CLEMENTE, (e) GERUSA SACCARDO CLEMENTE, (f) BERENICE ROCHA SACCARDO, e (g) VANDIR CLEMENTE. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel descrito na matrícula nº 11.030 do Registro de Imóveis de Cristalina, Estado de Goiás e sobre o imóvel descrito na matrícula nº 3.287 do Registro de Imóveis de Montes Claros de Goiás, Estado de Goiás.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 114**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 150000**

**Data de Vencimento: 17/05/2029**

**Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.**

**Status: ATIVO**

**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

**Garantias: (i) Aval - prestado por ERIK BOSCH (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu fiduciariamente os todos e quaisquer direitos e créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados e contra a CARGILL AGRÍCOLA S.A e da Conta Vinculada.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**



<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 119
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 40.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 40000
<b>Data de Vencimento:</b> 13/12/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRA e Securitizadora. relativas ao exercício de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura Mínimo Cessão Fiduciária relativas ao exercício de 2023.</p>	
<p><b>Garantias:</b> <b>Garantias:</b> (i) <b>Aval - prestado pelos Avalistas: ISL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 07.184.946/0001-02, JONES SANTA LÚCIA, DEIZI SANTA LÚCIA, LILIAN SANTA LÚCIA;</b> (ii) <b>Alienação Fiduciária de Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas nº 52.483, nº 53.249, nº 106.566, nº 106.567 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria/RS;</b> (iii) <b>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos Certificados de Depósito Bancário ? CDB, cujas características estão descritas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária e a titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos como resultado de valores depositados, a qualquer tempo, de titularidade da Cedente, oriundos do resgate dos Direitos Creditórios CDB.</b></p>	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 103
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 120.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 120000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/11/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Apuração diária do volume mínimo da Cessão Fiduciária; - Demonstração Financeira Auditadas do Patrimônio Separado relativas ao exercício de 2023; - Demonstração Financeira Auditadas da Emitente, acompanhada da declaração assinada pelo representante legal relativas ao exercício de 2023; - Comprovação da notificação de cessão fiduciária dos direitos creditórios dados em garantia; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição do Aval registrada na JUCESP; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a Emissão de Notas Comerciais registrada na JUCEPARA; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição da Alienação Fiduciária; - Envio da rerratificação da Ata da Assembleia que aprovou a Emissão de Notas Comerciais registrada na JUCEPARA; - Envio da Ata da Assembleia que aprovou a constituição da Cessão Fiduciária; e - Envio do Contrato com o Banco Depositário da Conta Vinculada.</p>	



**Garantias:** Garantias: (i) Aval prestado pela SUPERBAC BIOTECHNOLOGY SOLUTIONS S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram Alienados Fiduciariamente os Imóveis objetos das Matrículas n°s 37.800, 37.923, 38.507, 38.509, 38.515, 38.533 e 38.55 do 1º Serviço Registral de Tangará da Serra, estado do Mato Grosso; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Devedora cedeu em garantia a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, principais ou acessórios, de sua titularidade decorrentes da venda de fertilizantes aos produtores rurais e distribuidores de insumos e todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios depositados e/ou existentes na Conta Vinculada.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 124</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 734.100.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 734100</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: 105% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2º semestre de 2023.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 117</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 115.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 115000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/11/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: 122% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (MITSUO MATSUNAGA e MISAKO MATSUNAGA); (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - MITSUO MATSUNAGA cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas), decorrentes da Conta Vinculada, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para ou de tal conta, ou em compensação bancária, bem como quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 1</b>	<b>Emissão: 121</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 51.250.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 51250</b>



<b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2028
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 1,7% a.a. na base 252.
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Atualização do Relatório de Rating.
<b>Garantias:</b> <b>Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.</b>

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 125
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao respectivo exercício social encerrado, auditadas por auditor independente registrado na CVM, acompanhado do relatório consolidado da memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias ao acompanhamento dos Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Verificação dos índices financeiros, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Declaração firmada pela Devedora, (a) acerca da veracidade e ausência de vícios dos Índices Financeiros, da veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações apresentadas, (b) que permanecem válidas as disposições contidas do Termo de Emissão de Notas Comerciais, (c) que os bens da Emitente foram mantidos devidamente segurados; (d) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; e (e) do cumprimento de todas as obrigações	



constantes no Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo a inexistência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado relativas ao exercício de 2023; - Cópia das atas dos Atos Societários registrados nas Juntas Comerciais competentes; - Contrato de AF de Estoque registrado no RTD de SP e no RTD de Petrópolis-RJ; e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de SP e no RTD de Petrópolis-RJ.

**Garantias:** **Garantias:** (i) **Aval - prestado pelos Avalistas: RODRIGO STREVA CHITARELLI, RICARDO CAMPELLO DA SILVEIRA e LUIZ CARLOS ALVES REGAL DE CASTRO.** (ii) **Alienação Fiduciária de Estoque - a Fiduciante alienou fiduciariamente, sem concorrência de terceiros, o Estoque localizados no Local de Armazenagem, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, cessão, gravames, encargos, impedimentos ou dívidas de qualquer tipo;** (iii) **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios (incluindo, sem limitação, receitas, direitos emergentes, ou indenizatórios, quando aplicável), presentes ou futuros, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária e constantes no ANEXO V do mesmo Contrato, e todo e qualquer crédito que a Devedora venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentadas única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Conta Vinculada bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 123**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 210.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 210000**

**Data de Vencimento: 18/10/2025**

**Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrativos contábeis consolidados da Cedente do encerramento do respectivo exercício trimestral referente ao 4º trimestre de 2023; - Declaração da Cedente atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão relativas ao exercício de 2023; e - Verificação quais Créditos do Agronegócio ou Créditos do Agronegócio Adicionais, foram devidamente quitados ou inadimplidos, e o montante disponível em caixa, bem como calculará os Índices de Atrasos e Inadimplências, o Índice de Recompra Facultativa, o Índice de Repasse, o Índice de Resolução e o Índice de Subordinação relativas ao exercício de 2023.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 102**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 25000**

**Data de Vencimento: 03/09/2030**

**Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Envio da averbação das matrículas nacionais nº 030999.2.0013727-46 e nº 111.023.013.579-0, devidamente averbadas no RGI competente; - Envio das CPR-Fs registradas nos RTDs competentes.

**Garantias:** **Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: CELSO ANTONIO LAMBAIS, HENRIQUE VICTORELLI NETO, DANIELA N. R. ALVES, ANTONIO DE LISBOA HOLANDA, ARNALDO HOLANDA LEITE e RICARDO FONTANA GUIMARÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis descrito na Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 127 a 128 e Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 133 a 134.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 122**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 60000**

**Data de Vencimento: 17/12/2029**

**Taxa de Juros: CDI + 4,1% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópias dos demonstrativos financeiros e/ou contábeis dos Avalistas relativas ao exercício de 2023; - Cópia dos balancetes trimestrais não auditadas, bem como o relatório trimestral de valores financeiros comercializados com detalhamento por mercado interno e mercado externo referente ao 4º trimestre de 2023; - Verificação da Razão de Garantia da Fábrica relativas ao exercício de 2023; - Para fins de apuração da Razão de Garantia, o (i) relatório de reavaliação realizado pela Empresa Avaliadora ou (ii) novo laudo de avaliação relativas ao exercício de 2023; - Cópia do Contrato de AF de Bens Móveis registrado no RTD Rio do Sul-SC e no RTD SP; - Envio do Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel registrado no RGI Rio do Oeste-SC, bem como matrícula devidamente registrada

**Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: IRANI PAMPLONA PETERS e OSMAR PETERS, EDINA PAMPLONA, VALDECIR PAMPLONA e ZENITA PAMPLONA, MARIA DAURETE PAMPLONA RIZZI e ALIM PEDRO RIZZI (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 3.173 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Oeste/SC; (iii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis - sobre os ativos e equipamentos de sua exclusiva propriedade, conforme identificados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Móveis.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 1**

**Emissão: 134**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 60000**

**Data de Vencimento: 22/03/2029**

**Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.**



<b>Status:</b> ATIVO
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 24
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 09/03/2028	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas referente ao período de julho de 2022 a outubro de 2022; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (3 parcelas mensais de Remuneração dos CRA), março a junho, julho a setembro e outubro a dezembro de 2022; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1º Aditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização.</p>	
<p><b>Garantias:</b> (i) Fiança prestada por: ROBERTO TONIETTO; (ii) Aval prestador por: IDIOMAR ZANELLA; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.</p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 2	<b>Emissão:</b> 40
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 127.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 44000
<b>Data de Vencimento:</b> 30/09/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos</p>	



**Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.**

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 47</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 25000</b>
<b>Data de Vencimento: 09/07/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 a novembro de 2022; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 a dezembro de 2022; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
<b>Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 56</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 17.050.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 17050</b>
<b>Data de Vencimento: 18/10/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 7,9854% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório de classificação de risco (rating) da emissão, devidamente atualizado. (26-09-2023); - (1) cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora e da Fiadora, relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; (2) declaração de Diretor da Emitente atestando o cumprimento das disposições deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; e (3) relatório elaborado pela Emitente contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros,	



compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros, atestando a suficiência e a veracidade das informações. Ref. ao exercício social de 2022; e - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.

**Garantias:** (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A.; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (Contratos Cedidos), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (Recursos Depositados), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (Recursos em Investimentos Permitidos).

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRA

**Série:** 2

**Emissão:** 59

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 9.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 9000

**Data de Vencimento:** 30/04/2026

**Taxa de Juros:** CDI + 6,3% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;

**Garantias:** (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRA

**Série:** 2

**Emissão:** 73

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 100.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 100000

**Data de Vencimento:** 21/01/2028

**Taxa de Juros:** CDI + 2,15% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE



**Inadimplementos no período:** Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Avalista referente ao exercício de 2023; e - Envio da Verificação do Fluxo Mínimo Mensal da cessão fiduciária referente aos meses de junho a dezembro de 2023.

**Garantias:** (I) Como avalista: **ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA** (II) Cessão fiduciária: **Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 2**

**Emissão: 83**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 171.981.000,00**

**Quantidade de ativos: 171981**

**Data de Vencimento: 15/03/2028**

**Taxa de Juros: 100% do PRE + 12,789% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Envio do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e de seu 1º e 2º Aditamento na JUCESP; - Envio da AGE da Devedora arquivada na JUCESP e publicada no Diário Comercial; - Envio do Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures da Devedora arquivados e registrados na JUCESP; e - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 2**

**Emissão: 87**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 265.217.000,00**

**Quantidade de ativos: 265217**

**Data de Vencimento: 05/07/2029**

**Taxa de Juros: PRE + 12,0575% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Envio das demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 2**

**Emissão: 92**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 324.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 324000**

**Data de Vencimento: 15/07/2033**

**Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.**



**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2º e 3º trimestres de 2023; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRA

**Série:** 2

**Emissão:** 98

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 20.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 20000

**Data de Vencimento:** 09/07/2026

**Taxa de Juros:** CDI + 5% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Verificação e Monitoramento da Razão de Garantia, sendo certo que a a Devedora deverá assegurar que o saldo devedor vincendo dos Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade, vinculados ao Contrato de CF; - Comprovação pela Devedora que realizou todas as notificações previstas aos Clientes, acerca da Cessão Fiduciária (seja por meio protocolo assinado pelo respectivo Cliente ou por meio de ?Aviso de Recebimento?); - Envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao exercício de 2023, auditadas por auditor independente registrado na CVM, do Avalista PJ (Gencau São Paulo ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.); - Envio da cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado dos Avalistas PF (Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer) relativas ao exercício de 2023; - Envio pela Devedora (Gencau Amazônia ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.) de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício de 2023; e - Envio pela Devedora de cópia atualizada e vigente da respectiva matrícula (nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia-PA).

**Garantias:** (I) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia/PA; (II) Aval pelos: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRA

**Série:** 2

**Emissão:** 106

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 405.900.000,00

**Quantidade de ativos:** 405900

**Data de Vencimento:** 15/09/2033

**Taxa de Juros:** CDI + 1% a.a. na base 252.



**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3º e 4º trimestres.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRA

**Série:** 2

**Emissão:** 113

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 51.260.000,00

**Quantidade de ativos:** 51260

**Data de Vencimento:** 15/10/2028

**Taxa de Juros:** IPCA + 11,6971% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Cópia eletrônica das respectivas notificações e ciência e concordância dos os Produtores Rurais, devedores dos Direitos dos Contratos Mercantis; e - Verificação da Razão de Garantia referente ao período de outubro de 2023 a fevereiro de 2024.

**Garantias:** Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ nº29.739.460/0001-18; (ii) Garantia Corporativa - prestada pelo Garantidor Tecsoil USA, Inc., Registro: 201811201290246/8091829, por meio do instrumento denominado Tecsoil Guaranty, regida pela Lei de Nova York, cuja exequibilidade será atestada por meio de opinião legal emitida por assessor estrangeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios de titularidade da TECSOIL AUTOMAÇÃO E SISTEMAS S.A. detidos e a serem detidos contra (a) os Produtores Rurais, em decorrência dos Contratos Mercantis, (b) o Banco Bradesco S.A.atuais ou futuros, como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como os créditos decorrentes de investimentos de recursos existentes.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRA

**Série:** 2

**Emissão:** 218

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 149.100.000,00

**Quantidade de ativos:** 149100

**Data de Vencimento:** 16/11/2033

**Taxa de Juros:** CDI + 0,8% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação



total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1º e 2º semestres de 2023.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 119</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 30000</b>
<b>Data de Vencimento: 13/12/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRA e Securitizadora. relativas ao exercício de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura Mínimo Cessão Fiduciária relativas ao exercício de 2023.	
<b>Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ISL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 07.184.946/0001-02, JONES SANTA LÚCIA, DEIZI SANTA LÚCIA, LILIAN SANTA LÚCIA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - os imóveis descritos nas matrículas nº 52.483, nº 53.249, nº 106.566, nº 106.567 do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria/RS; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos Certificados de Depósito Bancário ? CDB, cujas características estão descritas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária e a a titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos como resultado de valores depositados, a qualquer tempo, de titularidade da Cedente, oriundos do resgate dos Direitos Creditórios CDB.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 124</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 67.200.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 67200</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 0,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas	



notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2º semestre de 2023.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 117</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 115.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 115000</b>
<b>Data de Vencimento: 29/11/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: 101,25% do CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (MITSUO MATSUNAGA e MISAKO MATSUNAGA); (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - MITSUO MATSUNAGA cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas), decorrentes da Conta Vinculada, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para ou de tal conta, ou em compensação bancária, bem como quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 2</b>	<b>Emissão: 121</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 116.250.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 116250</b>
<b>Data de Vencimento: 15/12/2028</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta	



Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Atualização do Relatório de Rating.

**Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 2**

**Emissão: 123**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 90000**

**Data de Vencimento: 18/10/2025**

**Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrativos contábeis consolidados da Cedente do encerramento do respectivo exercício trimestral referente ao 4º trimestre de 2023; - Declaração da Cedente atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão relativas ao exercício de 2023; e - Verificação quais Créditos do Agronegócio ou Créditos do Agronegócio Adicionais, foram devidamente quitados ou inadimplidos, e o montante disponível em caixa, bem como calculará os Índices de Atrasos e Inadimplências, o Índice de Recompra Facultativa, o Índice de Repasse, o Índice de Resolução e o Índice de Subordinação relativas ao exercício de 2023.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 2**

**Emissão: 102**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 25000**

**Data de Vencimento: 03/09/2030**

**Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis; - Envio da averbação das matrículas nacionais nº 030999.2.0013727-46 e nº 111.023.013.579-0, devidamente averbadas no RGI competente; - Envio das CPR-Fs registradas nos RTDs competentes.

**Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: CELSO ANTONIO LAMBAIS, HENRIQUE VICTORELLI NETO, DANIELA N. R. ALVES, ANTONIO DE LISBOA HOLANDA, ARNALDO HOLANDA LEITE e RICARDO FONTANA GUIMARÃES; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis descrito na Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 127 a 128 e Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 133 a 134.**



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 40</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 32000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/09/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI.</b>	
<b>Status: ATIVO</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p><b>Garantias:</b> (i) Aval - prestado pelos Avalistas <b>GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA;</b> e <b>IRDB HOLDING AGRO LTDA;</b> e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.</p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 59</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 6000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/04/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 120% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplimentos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;	
<p><b>Garantias:</b> (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada</p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 92</b>



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 1.336.200.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 1336200
<b>Data de Vencimento:</b> 15/07/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6,4338% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2º e 3º trimestres de 2023; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 98
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 10.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 10000
<b>Data de Vencimento:</b> 09/07/2026	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação e Monitoramento da Razão de Garantia, sendo certo que a a Devedora deverá assegurar que o saldo devedor vincendo dos Direitos Creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade, vinculados ao Contrato de CF; - Comprovação pela Devedora que realizou todas as notificações previstas aos Clientes, acerca da Cessão Fiduciária (seja por meio protocolo assinado pelo respectivo Cliente ou por meio de ?Aviso de Recebimento?); - Envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao exercício de 2023, auditadas por auditor independente registrado na CVM, do Avalista PJ (Gencau São Paulo ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.); - Envio da cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado dos Avalistas PF (Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer) relativas ao exercício de 2023; - Envio pela Devedora (Gencau Amazônia ? Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda.) de suas demonstrações financeiras consolidadas relativas ao exercício de 2023; e - Envio pela Devedora de cópia atualizada e vigente da respectiva matrícula (nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia-PA).	
<b>Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia/PA; (II) Aval pelos: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.</b>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 106



<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 701.700.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 701700
<b>Data de Vencimento:</b> 15/09/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> PRE + 6,3179% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3° e 4° trimestres.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 218
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 346.200.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 346200
<b>Data de Vencimento:</b> 16/11/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> PRE + 6,7566% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1° e 2° semestres de 2023.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 3	<b>Emissão:</b> 124
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 337.200.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 337200
<b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2033	
<b>Taxa de Juros:</b> PRE + 6,0074% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2° semestre de 2023.	



<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 3</b>	<b>Emissão: 121</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 82.500.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 82500</b>
<b>Data de Vencimento: 16/12/2030</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 7,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023; - Atualização do Relatório de Rating.</p>	
<p><b>Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A.inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.</b></p>	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 59</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 3000</b>
<b>Data de Vencimento: 30/04/2026</b>	
<b>Taxa de Juros: 100% do CDI.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<p><b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2023;</p>	
<p><b>Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir</b></p>	



da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 92</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 814.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 814800</b>
<b>Data de Vencimento: 15/07/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 11,786% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2º e 3º trimestres de 2023; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 106</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 1.682.700.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 1682700</b>
<b>Data de Vencimento: 15/09/2033</b>	
<b>Taxa de Juros: PRE + 11,964% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3º e 4º trimestres.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série: 4</b>	<b>Emissão: 218</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 848.100.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 848100</b>
<b>Data de Vencimento: 16/11/2033</b>	



<b>Taxa de Juros: PRE + 12,566% a.a. na base 252.</b>
<b>Status:</b> INADIMPLENTE
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1º e 2º semestres de 2023.

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 4	<b>Emissão:</b> 124
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 361.500.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 361500
<b>Data de Vencimento:</b> 15/12/2033	
<b>Taxa de Juros: PRE + 11,018% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2º semestre de 2023.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.</b>	
<b>Ativo: CRA</b>	
<b>Série:</b> 32	<b>Emissão:</b> 32
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/12/2031	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária que deverá ser no mínimo de 120% referente aos meses de julho de 2022 a março de 2024; - Cópia do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs das partes, para a devida atualização dos Direitos Creditórios em Garantia referente a abril de 2023; - Comprovação da baixa do ônus nas matrículas nº 31.451 e nº 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis de Tanabi SP, SP, bem como dos imóveis objeto das matrículas nº 26.7 89 A nº 41.211 n º 39.314 , nº 25.626, nº 36.631, nº 36.632 e nº 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi MG; - AF de Imóveis (03), bem como as matrículas 41.217, 31.451, 31.452, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e	



12.798, nos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e Tanabi-Sp; - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, referente a verificação realizada em 31 de Março de 2023; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado nos RTDs da sede das partes; - Cópia do Laudo de Avaliação, devidamente renovado; - Verificação do Saldo Mínimo da Conta Arrecadadora que deverá ser no mínimo 120%.

**Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 43**

**Emissão: 43**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 15000**

**Data de Vencimento: 15/05/2026**

**Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.**

**CDI + 5,5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório semestral de destinação dos recursos, referente ao semestre encerrado em julho de 2023 e em janeiro de 2024; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos (10-03-2023) - Demonstrações Financeiras anuais e consolidadas das SPEs referente ao exercício social encerrado em 2022; - Demonstrações financeiras anuais e consolidadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Índice de Cobertura do Serviço da Dívida devidamente auditado referente ao ano de 2022; - Razão mínima de garantia que deverá ser no mínimo em 115% referente aos meses de julho de 2022 a abril de 2023; - Cópia digitalizada do contrato social das SPEs constando a Alienação Fiduciária de Participações; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos registrado nos RTD competentes; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e do 1º Aditamento na JUCESP.

**Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciárias de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de Outros Ativos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: A Ipê Holding LTDA. e a Zotec Industria e Comércio de Produtos Agropecuários LTDA, concordam em outorgar a**



garantia de alienação fiduciária de quotas equivalentes a 100% (cem por cento) das cotas de sua titularidade de emissão da Suprema; e (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.**

**Ativo: CRA**

**Série: 44**

**Emissão: 44**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 15000**

**Data de Vencimento: 19/05/2026**

**Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.  
CDI + 5,5% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Verificação da Razão de Garantia que deverá ser no mínimo em 115% referente aos meses de julho de 2022 a dezembro de 2023; - Alteração do Contrato Social das Fiduciárias (IPÊ HOLDING e ZOOTEC) refletindo a Alienação Fiduciária de Quotas arquivada na JUCEMT; - Alienação Fiduciária de Quotas registrada no RTD Alta Floresta/MT e RTD Rondonópolis/MT; - Contrato de Cessão Fiduciária - RTD SP e Rondonópolis MT e Alta Florestal MT; - Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, prevendo a o valor da Segunda Data de Formalização de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - RTD SP e Rondonópolis MT e Alta Florestal MT.

**Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciárias de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de Outros Ativos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: A Ipê Holding LTDA. e a Zootec Industria e Comércio de Produtos Agropecuários LTDA, concordam em outorgar a garantia de alienação fiduciária de quotas equivalentes a 100% (cem por cento) das cotas de sua titularidade de emissão da Suprema; e (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VI**

---

INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1º Traslado do Livro nº 4902 - Fls 141/211

## **ESCRITURA PÚBLICA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Aos **quinze dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e quatro (15/10/2024)**, no 19º Tabelião de Notas da Capital, sito à Avenida Rebouças, nº 3839, perante mim, tabelião substituto, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber:

- 1. JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Roque, estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Castelo Branco, KM 59+701,11 (sentido capital), Fazenda Dona Catarina, CEP 18132-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob nº 17.781.776/0001-99, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob NIRE nº 35.300.449.665 regida por seu Estatuto Social consolidado nos termos da “Ata da Assembleia Geral Extraordinária” realizada em 27/04/2023 e registrada perante a JUCESP sob nº 251.938/23-2 em sessão de 10/06/2024, neste ato representada por seus diretores, **RONIE WISTON CORDEIRO GUIMARÃES**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 5007733 SSP/MG, inscrito no CPF/MF nº 959.932.586-91, e **RENATO FERREIRA BARBOSA**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 34.114.234-7, inscrito no CPF/MF sob o nº 302.506.188-00, ambos com endereço comercial na sede da empresa, ambos com endereço comercial na sede da empresa que ora representa (“SPE Catarina”);
- 2. JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 05.345.215/0001-68, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.217.852.831 regida por seu Contrato Social consolidado nos termos do “Instrumento Particular da 23ª (Vigésima Terceira) Alteração e Consolidação do Contrato Social” realizada em 8 de abril de 2024 e registrada perante a JUCESP sob nº 135.883/24-6 em sessão de 12/04/2024, neste ato representada por seus administradores, **RENATO FERREIRA BARBOSA**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 34.114.234-7, inscrito no CPF/MF sob o nº 302.506.188-00 e a **PATRÍCIA AYRES GDIKIAN**, brasileira, arquiteta, casada, portadora da cédula de identidade RG nº 33.136.000-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 325.250.328-02, ambos com endereço



comercial na sede da empresa, ambos com endereço comercial na sede da empresa que ora representa (“JHSF Incorporações” e, em conjunto com a SPE Catarina, “Fiduciantes”);

3. **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, registrada perante a JUCESP sob NIRE 35300157648, regida por seu estatuto social consolidado conforme “Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 07 de agosto de 2023” e registrada perante a JUCESP em sessão de 23/08/2023 sob nº 340.626/23-9, neste ato, devidamente representada por **THIAGO STOROLI LUCAS**, brasileiro, declarando-se solteiro, estudante, portador da carteira nacional de habilitação – CNH, emitida pelo DETRAN/SP sob o nº de registro 06487560874 na qual consta o documento de identidade nº 451716887 SSPSP e o CPF nº 470.335.718-60, e **ISRAEL SANTOS RAMOS**, brasileiro, declarando-se casado, bacharel em ciência e tecnologia, portador da carteira nacional de habilitação – CNH, emitida pelo DETRAN/SP sob o nº de registro 05839464808 na qual consta o documento de identidade nº 64644960 SSP/SP e o CPF 015.775.996-24, ambos com endereço profissional na sede da empresa que ora representa (“Securitizadora” ou “Fiduciária”);

e, na qualidade de interveniente anuente,

4. **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.333.578 regida por seu Estatuto Social consolidado nos termos da “Ata das Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária” realizada em 27/04/2023 e registrada perante a JUCESP sob nº 251.938/23-2 em sessão de 27/06/2023, neste ato representada por seus diretores, **JOÃO ALVES MEIRA NETO**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.538.768 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 094.643.938-90, e **BRENO PEREZ VICENTE**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 34.442.560-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 311.100.578-06, ambos com endereço comercial na sede da empresa (“Devedora”);

(sendo as Fiduciantes e a Fiduciária doravante designadas, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);



## CONSIDERANDO QUE

- (i) (a) a SPE Catarina é (a.i) a única proprietária e legítima possuidora do imóvel objeto da Matrícula nº 39.168, do Ofício de Registro de Imóveis de São Roque, Estado de São Paulo (“RGI de São Roque”), desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, litígios, impostos e demais tributos em atraso, hipotecas legais, convencionais ou judiciais, e outras garantias, e (a.ii) a proprietária e legítima possuidora fração ideal no percentual de 93,41% (noventa e três vírgula quarenta e um por cento) do imóvel objeto da Matrícula nº 39.167 do RGI de São Roque, desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, litígios, impostos e demais tributos em atraso, hipotecas legais, convencionais ou judiciais, e outras garantias; e (b) a JHSF Incorporações é (b.i) a única proprietária e legítima possuidora do imóvel objeto da Matrícula nº 39.169, do Ofício de Registro de Imóveis de São Roque, Estado de São Paulo (“RGI de São Roque”), desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, litígios, impostos e demais tributos em atraso, hipotecas legais, convencionais ou judiciais, e outras garantias, e (b.ii) a proprietária e legítima possuidora fração ideal no percentual de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) do imóvel objeto da Matrícula nº 39.167 do RGI de São Roque, desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, litígios, impostos e demais tributos em atraso, hipotecas legais, convencionais ou judiciais, e outras garantias (“Imóveis”). **CONSTRIÇÕES: (1)** Hipoteca de Primeiro Grau em favor de Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES (“BNDES”), para garantia do Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito nº 15.2.0908.1, no valor de R\$ 145.725.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões e setecentos e vinte cinco mil reais), dividido em 3 (três) subcréditos, quais sejam, (i) Subcrédito A, no valor de R\$ 79.750.000,00 (setenta e nove milhões e setecentos e cinquenta mil reais), a ser pago em 10 (dez) prestações anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira prestação em 15/11/2018 e a última em 15/11/2027; (ii) Subcrédito B, no valor de R\$ 62.250.000,00 (sessenta e dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais), a ser pago em 115 (cento e quinze) prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15/11/2018 e a última em 15/05/2028; e (iii) Subcrédito C, no valor de R\$ 725.000,00 (setecentos e vinte e cinco mil reais), a ser pago em 115 (cento e quinze) prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 11/11/2008 e a última em 15/05/2028 (“Contrato BNDES”), figurando, como hipotecante, a JHSF Incorporações e, como devedora, a SPE Catarina, conforme R. 6 e Av. 11 da Matrícula nº 39.167, R. 4 e Av. 6 da Matrícula nº 39.168 e R. 2 e Av. 5 da Matrícula nº 39.169, todas do RGI de São Roque (“Hipoteca – BNDES”); e (2) Concessão de Direito Real de Uso concedido pela JHSF Incorporações em favor da SPE Catarina sobre a fração ideal de 6,59% do imóvel objeto da Matrícula nº 39.167 do RGI de São Roque, de titularidade da JHSF



Incorporações e do Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate – FII, pelo prazo de 70 (setenta) anos, a contar de 26/07/2017, renovando-se tal prazo, automaticamente, por 20 (vinte) anos adicionais e, a partir daí, sucessivamente, por prazos adicionais de 20 (vinte) anos cada, salvo notificação em contrário com pelo menos 5 (cinco) anos de antecedência do término do período então vigente, conforme R. 10 da Matrícula nº 39.167 do RGI de São Roque (“Direito Real de Uso”) o que é de conhecimento e aceite das Partes;

- (ii) considerando a fração ideal detida pela SPE Catarina e pela JHSF Incorporações no imóvel objeto da Matrícula nº 39.167, do RGI de São Roque, somado à totalidade dos imóveis objeto das Matrícula de nº 39.168 e nº 39.169 que, em conjunto, compreendem a integralidade da área na qual se localiza o complexo São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional (“Aeroporto”), elas são consideradas, nesta data, detentoras de 95,37% (noventa e cinco vírgula trinta e sete por cento) dos Imóveis (“Fração Ideal dos Imóveis”);
- (iii) os Imóveis e Fração Ideal dos Imóveis de propriedade das Fiduciantes encontram-se devidamente descritos e caracterizados conforme **Anexo I** ao presente Instrumento de Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo);
- (iv) na Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 15 de outubro de 2024 foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias: **(a)** a realização da 15ª (décima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em da espécie com garantia real, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da Devedora (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e com o estatuto social da Devedora; **(ii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); **(iii)** a anuência para constituição, pelas Fiduciantes, desta Alienação Fiduciária, nos termos do presente Instrumento de Alienação Fiduciária; e **(iv)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Devedora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização;
- (v) na Reunião do Conselho de Administração da SPE Catarina realizada em 15 de outubro de 2024 foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias: **(a)** a constituição desta Alienação Fiduciária, nos termos do presente Instrumento de Alienação Fiduciária; e **(b)** a autorização à diretoria da SPE Catarina para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os



documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização (conforme definido abaixo) e a constituição desta Alienação Fiduciária;

- (vi) na Reunião de Sócios da JHSF Incorporações realizada em 15 de outubro de 2024 foram deliberadas e aprovadas, dentre outras matérias: **(a)** a constituição desta Alienação Fiduciária, nos termos do presente Instrumento de Alienação Fiduciária; e **(b)** a autorização à diretoria da JHSF Incorporações para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização (conforme definido abaixo) e a constituição desta Alienação Fiduciária;
- (vii) em 15 de outubro de 2024 foi celebrado o “*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Da Espécie com Garantia Real, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*” entre a Devedora e a Securitizadora (“Escritura de Emissão”, respectivamente), por meio do qual foi regulada a Emissão das Debêntures;
- (viii) as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Securitizadora, a qual passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável (“Créditos Imobiliários”);
- (ix) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização;
- (x) a Securitizadora realizará a vinculação dos Créditos Imobiliários às 1ª, 2ª e 3ª séries da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora (“CRI”, “Securitização” e “Operação de Securitização”, respectivamente);
- (xi) a emissão dos CRI será realizada, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei 14.430”), e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em especial da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), em conformidade com o estabelecido no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 341ª (Trecentésima Quadragésima*



*Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures Devidas pela JHSF Participações S.A.*”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização”); e

- (xii) as Fiduciantes desejam alienar fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, como garantia ao fiel, pontual e integral cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo) assumidas pela Devedora, a Fração Ideal dos Imóveis em favor da Fiduciária, nos termos deste Instrumento de Alienação Fiduciária.

**RESOLVEM**, na melhor forma de direito, celebrar a presente “Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Instrumento de Alienação Fiduciária”) que se regerá pelos termos e condições refletidos nas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições legais aplicáveis.

## CLÁUSULA PRIMEIRA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

**1.1.** Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento da totalidade das obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, atualização monetária, Remuneração (conforme definido abaixo), o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, o imposto de transmissão *inter vivos* (“ITBI”), honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas previstos na Escritura de Emissão, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito (“Obrigações Garantidas”), as Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente, de forma irrevogável e irretratável, em garantia a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta em favor da Fiduciária e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições, a Fração Ideal dos Imóveis e seus frutos, conforme descritos e caracterizados no Anexo I a este instrumento, nos termos da Lei nº 9.514, bem como todo e qualquer direito relativo à Fração Ideal dos Imóveis que estas detenham ou venham a possuir, nos termos e condições previstos neste Instrumento de Alienação



Fiduciária (“Alienação Fiduciária”), sob condição suspensiva, nos termos da Cláusula 1.1.10. abaixo.

**1.1.1.** A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade da Fração Ideal dos Imóveis de titularidade das Fiduciantes e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nela já realizadas ou a serem realizadas, quer sejam vinculados por acessão física, industrial ou natural, bem como eventuais matrículas que venham a suceder as atuais matrículas dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de eventuais desmembramentos, desdobramentos, estremeções, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais futuros.

**1.1.2.** Os Imóveis e a Fração Ideal dos Imóveis estão devidamente descritos e caracterizados nas matrículas nºs 39.167, 39.168 e 39.169 do RGI de São Roque cujas descrições estão inseridas no Anexo I, denominado como “descrição dos imóveis”.

**1.1.3.** Nos termos do inciso IV do artigo 24 da Lei 9.514, as Fiduciantes declaram que a Fração Ideal dos Imóveis foi adquirida de acordo com os seguintes títulos, devidamente registrados no RGI de São Roque: **(1) (1.1.)** Ata de Reunião de Sócios datada de 28 de janeiro de 2015, registrada na JUCESP sob nº 65.604/15-5 e **(1.2.)** Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28/01/2015, registrada na JUCESP sob nº 84.257/15-5, conforme R. 2, de 16 de março de 2015, das Matrículas nº 39.167 e 39.168 do RGI de São Roque/SP; e **(2) (2.1.)** Escritura Pública de Permuta sem Torna e Outras Avenças, lavrada em 18 de julho de 2008 nas notas do 14º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, no Livro nº 2886, fls. 263, conforme R. 1, de 22 de agosto de 2008, da Matrícula nº 32.631 do RGI de São Roque **(2.2.)** Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças, lavrada em 19 de novembro de 2008 nas notas do 14º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, no Livro nº 2964, fls. 183, rerratificada por Escritura de Retificação e Ratificação lavrada em 18 de dezembro de 2008 nas mesmas notas, no Livro nº 2976, fls. 219, conforme R. 1, de 19 de dezembro de 2008, da Matrícula nº 33.342 do RGI de São Roque e **(2.3)** Escritura Pública de Permuta sem Torna e Outras Avenças, lavrada em 19 de novembro de 2008 nas notas do 14º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, no Livro nº 2964, fls. 93, rerratificada por Escritura de Retificação e Ratificação lavrada em 18 de dezembro de 2008 nas mesmas notas, no Livro nº 2976, fls. 237, conforme R. 2, de 14 de julho de 2009, da Matrícula nº 33.343 do RGI de São Roque.

**1.1.4.** Para os fins da Cláusula 1.1 acima, a Fiduciária declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições da Escritura de Emissão e dos demais documentos da Securitização (em conjunto “Documentos da Securitização”).

**1.1.5.** O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária.



**1.1.6.** Sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas e, conseqüentemente, das Debêntures e dos CRI, as Fiduciantes não poderão transmitir, ceder, onerar e/ou de qualquer outra forma dispor da fração Ideal dos Imóveis, seus frutos e/ou dos direitos de sua titularidade sobre a Fração Ideal dos Imóveis, sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária, exceto pela **(a)** transferência da Fração Ideal dos Imóveis pelas Fiduciantes para (a.1) a Devedora; ou (a.2) outra sociedade que seja controlada da Devedora ("Nova SPE") desde que os ônus decorrentes da presente Alienação Fiduciária sejam integralmente mantidos e que tal operação seja realizada exclusivamente em razão de reorganização societária de sociedades sob controle direto ou indireto da Devedora, da qual decorra a necessidade de uma das Fiduciantes efetuar a transferência da Fração Ideal dos Imóveis para uma Nova SPE, sendo certo que, na hipótese do item "(a.2)" acima, deverão ser observadas as respeitadas as seguintes condições: **(i)** a respectiva Nova SPE não poderá possuir endividamento; **(ii)** deverá ser constituída alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da respectiva Nova SPE ("Nova Garantia"), bem como (a) todas as ações: (1) derivadas de desdobramento, grupamento, bonificação, capitalização de lucros ou reservas, fusão, cisão, incorporação, permuta, substituição, divisão ou qualquer outro tipo de reorganização societária ou sob qualquer outra forma, e quaisquer bens ou títulos nos quais as ações de emissão da Companhia sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários), venda ou qualquer outra forma de alienação das ações de emissão da respectiva Nova SPE e quaisquer bens ou títulos nos quais as ações de emissão da respectiva Nova SPE sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários); (2) oriundas da subscrição de novas ações representativas do capital social das Fiduciantes, bem como de bônus de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, relacionados à participação societária da Devedora e da Corbas Administradora de Bens LTDA. ("Corbas"), na SPE Catarina e da Devedora e da Corbas na JHSF Incorporações; e (3) de emissão da respectiva Nova SPE recebidas, conferidas e/ou adquiridas pela Devedora (direta ou indiretamente) por meio de consolidação, fusão, cisão, incorporação, permuta, substituição, divisão, reorganização societária ou de qualquer outra forma (observadas as restrições previstas no "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*" a ser celebrado, entre a Devedora e a Corbas, na qualidade de alienantes, a Fiduciária, na qualidade de credor fiduciário, e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente, na Escritura de Emissão, conforme aplicável), sejam tais ações ou direitos atualmente ou futuramente detidas pela Devedora e pela Corbas (em conjunto, as "Ações"), e (b) todos os dividendos (em dinheiro, espécie ou mediante distribuição de novas ações), lucros, frutos, rendimentos, pagamentos, créditos, remuneração, bonificações, direitos econômicos, juros sobre capital próprio, distribuições, reembolso de capital, bônus e demais valores efetivamente creditados, pagos, entregues, recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos à Emissora em razão da titularidade das Ações, sem limitar, todas as preferências e vantagens que forem



atribuídas expressamente às Ações, a qualquer título, inclusive lucros, proventos decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre o capital próprio, valores devidos por conta de redução de capital, amortização, resgate, reembolso ou outra operação e todos os demais proventos ou valores que de qualquer outra forma tenham sido e/ou que venham a ser declarados e ainda não tenham sido distribuídos, inclusive mediante a permuta, venda ou qualquer outra forma de disposição ou alienação das Ações, e quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as Ações sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários), observado que os recursos oriundos do pagamento dos rendimentos das Ações após que já tenham sido pagos pela Nova SPE não compõem ou integrarão, em nenhuma hipótese e sob qualquer fundamento, a Nova Garantia e poderão ser livremente utilizados pela Devedora e eventuais outros acionistas da Nova SPE, na qualidade de acionistas da Nova SPE e fiduciantes; e (iii) a respectiva Nova SPE deverá assumir integralmente as obrigações e responsabilidades previstas neste Instrumento de Alienação Fiduciária (“Condições para Disposição”); e (b) pela locação dos Imóveis e, conseqüentemente da Fração Ideal dos Imóveis, a terceiros.

**1.1.7.** Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções ou instalações introduzidas nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a esta Alienação Fiduciária e ao seu valor, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo o presente ônus nos Imóveis, não podendo as Fiduciantes ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, independentemente do título ou pretexto no que se refere aos Imóveis, observado o disposto na Cláusula Terceira abaixo.

**1.1.8.** Caso a Devedora e/ou as Fiduciantes e suas respectivas Controladas passem a ser titulares da fração ideal remanescente dos Imóveis, a qualquer título, a Devedora e as Fiduciantes obrigam-se a celebrar, ou fazer com que seja celebrado, aditamento a este Instrumento ou novo instrumento, nos exatos termos da presente Escritura, de forma a constituir Alienação Fiduciária sobre a fração ideal remanescente adquirida, incluindo e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nela já realizadas ou a serem realizadas, quer sejam vinculados por acessão física, industrial ou natural, em até 3 (três) Dias Úteis da sua efetivação.

**1.1.8.1.** Aplicar-se-ão para registro do Aditamento previsto na Cláusula 1.1.8. acima os mesmos prazos previstos na Cláusula 1.2.2. abaixo.

**1.1.9.** Condição suspensiva. A eficácia da garantia constituída no âmbito do presente Instrumento sobre a Fração Ideal dos Imóveis, está condicionada ao cancelamento da Hipoteca – BNDES na matrícula dos Imóveis, conforme descritos na Cláusula 1.1.3. deste Contrato, perante o RGI de São Roque (“Condição Suspensiva”).



**1.1.9.1.** As Fiduciantes deverão agir de forma diligente, de modo a cumprir a Condição Suspensiva. A Condição Suspensiva será considerada cumprida, para todos os fins, mediante a apresentação, pelas Fiduciantes, de certidões atualizadas das matrículas dos Imóveis, evidenciando o cancelamento da Hipoteca-BNDES.

**1.2.** Operar-se-á a transferência da propriedade fiduciária da Fração Ideal dos Imóveis, pelas Fiduciantes à Fiduciária, mediante o registro, às expensas das Fiduciantes, deste Instrumento de Alienação Fiduciária perante o RGI de São Roque, e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. O registro deste Instrumento de Alienação Fiduciária deverá ser providenciado pelas Fiduciantes previamente realização da Operação de Securitização, nos prazos ora previstos.

**1.2.1.** Mediante o registro deste Instrumento de Alienação Fiduciária perante o RGI de São Roque, nos termos previstos na Cláusula 1.2 acima, estará constituída a propriedade fiduciária sobre a Fração Ideal dos Imóveis em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se as Fiduciantes, possuidoras diretas com direito à utilização da Fração Ideal dos Imóveis, enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas e a Fiduciária possuidora indireta da Fração Ideal dos Imóveis.

**1.2.2.** As Fiduciantes deverão apresentar à Fiduciária bem como encaminhar ao Agente Fiduciário comprovação do registro previsto na Cláusula 1.2 acima em até 3 (três) Dias Úteis após a data em que o procedimento tiver sido concluído, sendo certo que, para tanto, deverá enviar também as cópias das matrículas atualizadas dos Imóveis com a evidência do registro da presente Alienação Fiduciária.

**1.2.3.** Sem prejuízo do previsto na Cláusula 1.2.2 acima, as Fiduciantes se obrigam, às suas expensas, (i) a comprovar à Fiduciária, bem como encaminhar ao Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da presente data, a prenotação deste Instrumento de Alienação Fiduciária perante o RGI de São Roque; e (ii) obter o registro deste Contrato perante o RGI de São Roque em até 60 (sessenta) dias contados da presente data, prazo este prorrogável por 60 (sessenta) dias adicionais, desde que as Fiduciantes comprovem que a prenotação está mantida, bem como que estão envidando os seus melhores esforços para cumprir tempestivamente eventuais exigências apresentadas pelo RGI de São Roque.

**1.2.4.** A posse direta de que ficarão investidas as Fiduciantes, relativamente à Fração Ideal dos Imóveis, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, assegurada, nesta hipótese, a livre utilização da Fração Ideal dos Imóveis por sua conta e risco, inclusive mediante locação dos mesmos a terceiros, obrigando-se, conforme aplicável, as Fiduciantes a manter, conservar e guardar a Fração Ideal dos



Imóveis e, por consequência, os Imóveis, resguardar a sua posse por todos os meios em direito admitidos, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre estes, ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.

**1.2.4.1.** A Fiduciária reserva o direito de, a qualquer tempo, mediante notificação enviada com antecedência razoável, não inferior a 2 (dois) Dias Úteis, exigir comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, referentes ao imposto predial e territorial urbano. A observância do prazo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis citado acima não será necessária caso a demanda pelos comprovantes seja oriunda de qualquer órgão do Poder Público.

**1.3.** Nos termos do parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514, não haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

**1.4.** As Partes desde já reconhecem que este Instrumento de Alienação Fiduciária é parte de uma operação estruturada, não devendo ser, em hipótese alguma, analisado ou interpretado individualmente.

## CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

**2.1.** As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- (i) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“Valor Total da Emissão”), observado os termos da Escritura de Emissão.
- (ii) **Quantidade de Debêntures:** Serão emitidas 600.000 (seiscentas mil) Debêntures.
- (iii) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
- (iv) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente (“Atualização Monetária”), a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA (conforme definido na Escritura de Emissão), pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA”), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a data do seu efetivo pagamento, sendo que o produto da Atualização Monetária das



Debêntures IPCA será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA"), conforme a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

- (v) **Remuneração das Debêntures:** (a) Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão) incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão) equivalente ao que for maior entre: (i) 6,90% (seis inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de outubro de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA (conforme definido na Escritura de Emissão) em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures Primeira Série"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; (b) Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão) incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão) equivalente ao que for maior entre: (i) 6,95% (seis inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de outubro de 2032, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA (conforme definido na Escritura de Emissão) em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures Segunda Série"), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; e (c) Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série (conforme definido na Escritura de Emissão) incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão) equivalente ao que for maior entre: (i) 7,05% (sete inteiros e cinco centésimos



por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de outubro de 2035, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA (conforme definido na Escritura de Emissão) em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures Terceira Série” e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série e a Remuneração das Debêntures Segunda Série, a “Remuneração”), a ser calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão.

- (vi) **Data de Emissão das Debêntures:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures é aquela definida na Escritura de Emissão (“Data de Emissão”).
- (vii) **Prazo de Vigência e Data de Vencimento:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, **(a)** as Debêntures Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão) terão prazo de vencimento de 3.648 (três mil seiscentos e quarenta e oito) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2034 (“Data de Vencimento Debêntures Primeira Série”); **(b)** as Debêntures Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão) terão prazo de vencimento de 4.381 (quatro mil trezentos e oitenta e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de outubro de 2036 (“Data de Vencimento Debêntures Segunda Série”); **(c)** as Debêntures Terceira Série (conforme definido na Escritura de Emissão) terão prazo de vencimento de 5.476 (cinco mil quatrocentos e setenta e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de outubro de 2039 (“Data de Vencimento Debêntures Terceira Série” em conjunto da Data de Vencimento Debêntures Primeira Série e da Data de Vencimento Debêntures Segunda, “Datas de Vencimento”).
- (viii) **Pagamento da Remuneração das Debêntures:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos nos meses de novembro e maio, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, “Data de Pagamento de Remuneração”),



conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII à Escritura de Emissão.

- (ix) **Amortização Programada das Debêntures:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado anualmente, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados na Escritura de Emissão, sempre **(a)** ao final do 8º (oitavo), 9º (nono) e 10º (décimo) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de outubro de 2032 para as Debêntures Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão), sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão); **(b)** ao final do 9º (nono), 10º (décimo), 11º (décimo primeiro) e 12º (décimo segundo) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de outubro de 2033 para as Debêntures Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão), sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Segunda Série (conforme definido na Escritura de Emissão); e **(c)** ao final do 11º (décimo primeiro), 12º (décimo segundo), 13º (décimo terceiro), 14º (décimo quarto) e 15º (décimo quinto) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 10 de outubro de 2035 para as Debêntures Terceira Série (conforme definido na Escritura de Emissão), sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Terceira Série (conforme definido na Escritura de Emissão) (cada uma das datas, "Data de Amortização").
- (x) **Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(b)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
- (xi) **Local de Pagamento:** Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão serão realizados pela Devedora, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão).



**2.2.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.1 acima, a descrição ora oferecida visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos da Fiduciária ou modifica, sob qualquer aspecto, as Debêntures. As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Escritura de Emissão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS ADICIONAIS E DESAPROPRIAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**3.1.** Alienação Fiduciária de Imóveis Adicionais. Conforme previsto na Escritura de Emissão, a Securitizadora realizará a verificação de que o saldo devedor das Debêntures é inferior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor da Fração Ideal dos Imóveis (conforme definido abaixo) ("Razão de Garantia") a cada 12 (doze) meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Fiduciária, do Relatório de Controle de Razão de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão). Em caso de descumprimento da Razão de Garantia, a Fiduciária deverá comunicar a Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis do referido descumprimento, e a Devedora, de forma a afastar a incidência da hipótese de caracterização do Evento de Vencimento Antecipado previsto no item "(xiii)" da Cláusula 7.1.2. da Escritura de Emissão, poderá constituir, ou fazer com que seja constituída, alienação fiduciária sobre matrículas de imóveis adjacentes aos Imóveis, desde que (i) integrem o Aeroporto, e tenham destinação econômica conexa com a atividade de exploração de serviços de aviação executiva; e (ii) estejam livres e desembaraçadas de qualquer Ônus e restrição ("Novos Imóveis" e "Recomposição da Razão de Garantia", respectivamente).

**3.2.** A garantia sobre os Novos Imóveis deverá ser constituída até o 40º (quadragésimo) dia contado da data em que a Fiduciária constatou e comunicou a Devedora sobre o descumprimento da Razão de Garantia ("Data Limite para Recomposição da Razão de Garantia").

**3.3.** Para fins da Alienação Fiduciária Novos Imóveis, os seguintes procedimentos deverão ser observados:

- (i) a Devedora deverá notificar por escrito a Securitizadora em até 5 (cinco) Dias úteis contados do recebimento da comunicação recebida da Fiduciária referente ao descumprimento conforme Cláusula 3.1 acima ("Notificação de Inclusão"), solicitando a inclusão dos Novos Imóveis, que estejam livres e desembaraçados de quaisquer Ônus e restrições, e apresentando cópia das matrículas dos Novos Imóveis expedida há no máximo 1 (um) mês, bem como seu laudo de avaliação atualizado há, no máximo, 1 (um) ano da data da Notificação de Inclusão, ou o laudo de avaliação do Aeroporto atualizado, de forma a compreender a inclusão dos Novos Imóveis, e realizado por qualquer uma das seguintes empresas: (a) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.,



inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.730.611/0001-10; **(b)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.718.575/0001-85; **(c)** Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.999.856/0002-01; **(d)** Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 69.026.144/0001-13; ou **(e)** Forvis Mazars Assessoria, Consultoria e Planejamento Empresarial LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.356.119/0001-34 (todas, em conjunto, “Avaliadoras”);

- (ii)** a Devedora deverá, ainda, indicar, a seu exclusivo critério, qual o escritório de advocacia de primeira linha e comprovada experiência no segmento imobiliário que irá realizar a auditoria jurídica sobre os Novos Imóveis, conforme o caso, às expensas da Devedora, cujo escopo deverá corresponder, no mínimo, aquele da auditoria jurídica da Fração Ideal dos Imóveis (e seus proprietários atuais e anteriores, conforme o caso) ora alienados (“Assessor Legal”);
- (iii)** a Securitizadora deverá confirmar, com base nas informações obtidas conforme laudo previsto no item “(i)” acima, **(a)** que, na data da Notificação de Inclusão, o(s) Novo(s) Imóvel(eis) possui(em) valor operacional suficiente para que a Razão de Garantia estabelecida nos termos da Cláusula 6.25.6. da Escritura de Emissão, seja restabelecida, e **(b)** o atendimento às condições previstas nos incisos “(i)” e “(ii)” da Cláusula 3.1. acima; e
- (iv)** a Securitizadora deverá receber do Assessor Legal relatório de auditoria legal do(s) Novo(s) Imóvel(eis), sem ressalvas, confirmando a propriedade dos Novo(s) Imóvel(eis), inexistência de ônus, encargos ou gravames, e inexistência de pendências ambientais, ou quaisquer outras pendências que impeçam ou possam impedir o registro da Alienação Fiduciária sobre os Novos imóveis e/ou a constituição e execução da garantia na forma descrita neste Instrumento de Alienação Fiduciária.

**3.4.** Atendido integralmente o procedimento indicado na Cláusula 3.3 acima, as Partes poderão, sem necessidade de aprovação da Securitizadora nem dos titulares dos CRI, realizar a inclusão do(s) Novo(s) Imóvel(eis), mediante aditamento a este Instrumento de Alienação Fiduciária, com a consequente alteração do **Anexo I** deste Instrumento de Alienação Fiduciária, conforme modelo previsto no **Anexo II** deste Instrumento de Alienação Fiduciária, para que este passe a refletir a oneração do(s) Novo(s) Imóvel(eis) pela Alienação Fiduciária.

**3.4.1.1.** Na hipótese de a proprietária do Novo Imóvel ser pessoa diversa das Fiduciantes, a Devedora deverá fazer com que referida proprietária celebre aditamento à Escritura de Emissão e instrumento de alienação fiduciária em termos substancialmente idênticos aos deste Instrumento de Alienação Fiduciária, observando, em relação a tal



instrumento, todos os prazos e formalidades constantes da Cláusula 3.5 e seguintes abaixo, de modo que a referida proprietária passe a figurar como Fiduciante.

**3.5.** O registro do instrumento de que trata a Cláusula 3.4 ou 3.4.1.1 acima, conforme o caso, perante o RGI de São Roque deverá ser providenciado pelas Fiduciantes e/ou Devedora até a Data Limite para Recomposição da Razão de Garantia, prazo este prorrogável por 30 (trinta) dias desde que as Fiduciantes e/ou Devedora comprove que cumpriu eventuais exigências apresentadas pelo RGI de São Roque tempestivamente e que comprove que a prenotação está mantida.

**3.5.1.** As Fiduciantes deverão apresentar à Fiduciária comprovação do registro previsto na Cláusula 3.5 acima em até 3 (três) Dias Úteis após a data em que o procedimento tiver sido concluído, sendo certo que, para tanto, deverá enviar também as cópias das matrículas dos Novo(s) Imóvel(eis) com a evidência da averbação.

**3.5.2.** Sem prejuízo do previsto na Cláusula 3.5 acima, as Fiduciantes se obrigam a comprovar à Fiduciária, bem como ao Agente Fiduciário, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da respectiva assinatura, a prenotação de referido aditamento perante o RGI de São Roque.

**3.5.3.** A Recomposição da Razão de Garantia em desconformidade com o critério estabelecido nesta Cláusula 3 e na Escritura de Emissão dependerá de prévia e expressa aprovação dos titulares de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

**3.5.4.** A ausência de Novos Imóveis que atendam aos critérios descritos acima, ou a não constituição da Recomposição da Razão de Garantia, na forma descrita acima, configurará Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, na forma prevista na Cláusula 7.4 da Escritura de Emissão.

**3.6.** Desapropriação. No caso de desapropriação, confisco ou embargo que (i) implique perda da totalidade ou parte substancial da Fração Ideal dos Imóveis, (ii) afete a Razão de Garantia (de forma que se torne superior ao percentual previsto na Cláusula 7.1.2. (xiii) da Escritura de Emissão), ou (iii) comprometa o pontual pagamento das Debêntures, observado o prazo previsto na Escritura de Emissão para sanar a respectiva desapropriação, confisco ou embargo, a Securitizadora convocará assembleia geral dos titulares de CRI para deliberar sobre (i) um reforço de garantia, por meio da apresentação de nova garantia pelas Fiduciantes, ou (ii) o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas; ou (iii) o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização. Caso a desapropriação, confisco ou embargo não gere as hipóteses previstas nos termos desta Cláusula 3.1, não será convocada assembleia geral dos titulares de CRI para deliberar sobre o referido assunto, sem prejuízo da obrigação de comunicar a que se refere a Cláusula 8.1, (xi) abaixo.



**3.7.** Na hipótese de desapropriação total da Fração Ideal dos Imóveis, a Fiduciária, como proprietária da Fração Ideal dos Imóveis, ainda que em caráter resolúvel, será única beneficiária da prévia indenização paga pelo poder expropriante ao beneficiário com relação à Fração Ideal dos Imóveis, a qual deverá ser depositada na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão) e integralmente utilizada para pagamento total ou parcial das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 3.7.2 abaixo.

**3.7.1.** Na qualidade de proprietária da Fração Ideal dos Imóveis, a Fiduciária poderá questionar em juízo ou fora deste o valor da indenização paga pelo poder expropriante, requerendo a sua majoração, se pertinente, hipótese na qual as Fiduciantes comprometem-se a cooperar com a Fiduciária, conforme venha a ser solicitado.

**3.7.2.** Se a indenização efetivamente paga pelo poder expropriante ao beneficiário for superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, a importância que sobejar será entregue às Fiduciantes, no prazo máximo de até 10 (dez) Dias Úteis a contar de solicitação por escrito à Fiduciária, sob pena de multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso e juros de mora calculados desde a data do inadimplemento, até a data em que os recursos forem efetivamente entregues às Fiduciantes, à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculados *pro rata temporis* sobre o montante assim devido e não transferido às Fiduciantes, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito, sendo que será necessária o efetivo reconhecimento da Securitizadora dos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão) para que passe a contar o prazo acima disposto, caso contrário, o prazo será contabilizado a partir do próximo Dia Útil do crédito na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão). Se a indenização efetivamente paga pelo poder expropriante for inferior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, para as Fiduciantes, continuando a responsabilidade das Fiduciantes pela integral liquidação das Obrigações Garantidas.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DO VENCIMENTO ANTECIPADO, DA MORA E DO INADIMPLEMENTO**

**4.1.** O não pagamento de qualquer valor, pela Devedora, devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas, depois de devidamente comunicado nos termos desta Cláusula Quarta ou no caso de ser declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em razão de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão, bastará para a configuração da mora.

**4.2.** A mora no cumprimento das Obrigações Garantidas devidas pela Devedora acarretará às Fiduciantes a imediata responsabilidade pelo pagamento da totalidade das



Obrigações Garantidas, incluindo, mas não se limitando a principal, encargos moratórios, correção monetária, remuneração, penalidades e demais acessórios previstos na Escritura de Emissão, conforme aplicáveis, além das despesas com publicação dos editais de leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, conforme aplicável.

**4.3.** Após o decurso do prazo previsto na Cláusula 4.4 abaixo, sem que haja o regular adimplemento da respectiva obrigação, nos termos deste Instrumento de Alienação Fiduciária e da Escritura de Emissão, a Fiduciária poderá, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária por meio da intimação das Fiduciantes, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514.

**4.4.** Nos termos do artigo 26, parágrafo 1º da Lei 9.514, as Fiduciantes serão intimadas para purgar a mora, no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições.

**4.5.** O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária e os demais acréscimos pactuados, não exonerará as Fiduciantes da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando as Fiduciantes em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

**4.6.** O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- (i)** a intimação será requerida pela Fiduciária, ou empresa contratada pela Fiduciária, ao oficial do RGI de São Roque (“Oficial”), após decorrido o prazo de carência previsto na Cláusula 4.3 acima, indicando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas e penalidades cabíveis;
- (ii)** a diligência de intimação será realizada pelo Oficial, podendo, a critério do Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio de oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de situação dos Imóveis (“Registro de Títulos e Documentos”), ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo representante legal das Fiduciantes ou por procuradores regularmente constituídos;
- (iii)** a intimação será feita às Fiduciantes, a seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente constituídos;



- (iv) quando, por 2 (duas) vezes, o Oficial ou o oficial do Registro de Títulos e Documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando no local dos Imóveis, na sede ou nos endereços indicados neste Instrumento de Alienação Fiduciária sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no Dia Útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos artigos 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”);
- (v) nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o inciso (iv) acima poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência;
- (vi) se o destinatário da intimação se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo Oficial ou pelo oficial de Registro de Títulos e Documentos responsável pela diligência e informado ao Oficial do RGI de São Roque que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação do local dos Imóveis ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local dos Imóveis não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital, nos termos do parágrafo 4º do artigo 26 da Lei nº 9.514;
- (vii) havendo mais de um Imóvel alienado fiduciariamente, não tendo sido convencionada a vinculação de cada Imóvel a uma parcela da dívida, poderá ser implementada excussão em ato simultâneo ou em atos sucessivos, a critério das Fiduciantes, até a integral quitação das Obrigações Garantias; e
- (viii) caso os Imóveis estejam localizados em comarcas ou circunscrições diferentes, a intimação da Devedora e das Fiduciantes poderá ser realizada uma única vez, por qualquer dos cartórios de registro de imóveis competentes.

**4.7.** Nos termos dos parágrafos 4º-A, 4º-B e 4º-C do artigo 26 da Lei 9.514, é responsabilidade das Fiduciantes e da Devedora informar à Fiduciária sobre a alteração de seu domicílio, sendo certo que presume-se que as Fiduciantes e/ou a Devedora encontram-se em lugar ignorado quando não forem encontradas no local dos Imóveis nem no endereço que tenham fornecido por último, observado que, na hipótese de as Fiduciantes e/ou Devedora terem fornecido contato eletrônico neste Instrumento de Alienação Fiduciária, será observado o prazo de, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência da realização de intimação edilícia. Considera-se lugar inacessível (i) aquele em que o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a



atender a pessoa encarregada pela intimação; ou (ii) aquele em que não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação.

**4.8.** As Fiduciantes poderão efetuar a purgação da mora aqui referida: **(i)** entregando, em dinheiro, ao Oficial competente, o valor necessário para a purgação da mora; ou **(ii)** entregando ao Oficial competente cheque administrativo, emitido por banco comercial, intransferível por endosso e nominativo à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação, no valor necessário para a purgação da mora, exceto o montante correspondente à cobrança e à intimação, que deverá pago diretamente ao Oficial competente. Na hipótese contemplada pelo inciso (ii), a entrega do cheque ao Oficial será feita sempre em caráter *pro solvendo*, de forma que a purgação da mora ficará condicionada ao efetivo pagamento do cheque pela instituição financeira sacada. Recusado o pagamento do cheque, a mora será tida por não purgada, podendo a Fiduciária requerer que o Oficial certifique que a mora não restou purgada e promova a consolidação, em nome da Fiduciária, da titularidade fiduciária da Fração Ideal dos Imóveis.

**4.9.** Purgada a mora perante o RGI de São Roque, a presente Alienação Fiduciária se convalescerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes à purgação da mora, o Oficial competente entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e intimação, relativamente ao procedimento de excussão desta Alienação Fiduciária.

**4.10.** O não pagamento, pelas Fiduciantes, de qualquer valor devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas, depois de devidamente comunicadas nos termos desta Cláusula Quarta, bastará para a configuração da mora.

**4.11.** No caso de não ser purgada a mora no prazo assinalado, o Oficial certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do ITBI e, se for o caso, do laudêmio, consolidará a propriedade plena da Fração Ideal dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária por meio da averbação na matrícula dos Imóveis em nome da Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514, contando, a partir do registro da consolidação, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na Cláusula Quinta deste Instrumento de Alienação Fiduciária.

**4.12.** Na hipótese de excussão desta Alienação Fiduciária, no todo ou em parte, fica, desde logo, facultado à Fiduciária utilizar o produto total apurado com tal excussão para pagamento, além das Obrigações Garantidas, de eventuais tributos, despesas e encargos pendentes, ainda que haja discussão, judicial ou administrativa, sobre eles, inclusive com depósito, restituindo o que sobejar às Fiduciantes, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias após o recebimento pela Fiduciária do valor apurado com a excussão da presente garantia.



## **CLÁUSULA QUINTA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

**5.1.** Não purgada a mora dentro do prazo indicado na Cláusula 4.3 acima, e consolidada a propriedade da Fração Ideal dos Imóveis em nome da Fiduciária, mediante a respectiva averbação na matrícula dos Imóveis, deverá a Fração Ideal dos Imóveis ser alienada pela Fiduciária a terceiros, com observância dos procedimentos previstos abaixo, bem como na Lei 9.514:

- (i)** a alienação far-se-á sempre por leilão público, extrajudicialmente;
- (ii)** o primeiro leilão público extrajudicial será realizado no prazo de até 60 (sessenta) dias contado da data de averbação da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, devendo a Fração Ideal dos Imóveis ser ofertada no primeiro leilão público extrajudicial pelo Valor Mínimo da Fração Ideal dos Imóveis para Leilão Público (conforme definido abaixo);
- (iii)** não havendo oferta em valor igual ou superior ao Valor Mínimo da Fração Ideal dos Imóveis para Leilão Público, a Fração Ideal dos Imóveis será ofertada em segundo leilão público extrajudicial, a ser realizado no prazo de até 15 (quinze) dias contado da data do primeiro leilão público extrajudicial, sendo aceito o maior lance oferecido para a Fração Ideal dos Imóveis, desde que tal lance seja igual ou superior ao saldo devedor das Obrigações Garantidas, atualizado com todos os encargos apurados até então, acrescido das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, se for o caso, até a data da realização do segundo leilão, tudo conforme previsto no artigo 27, parágrafos 2º e 3º, da Lei 9.514, observado o previsto na Cláusula 5.2 abaixo. Caso não haja lance que alcance referido valor, poderá ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor Mínimo da Fração Ideal dos Imóveis para Leilão Público;
- (iv)** os leilões públicos extrajudiciais serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação na Comarca de localização dos Imóveis ou em outro de comarca de fácil acesso se no local dos Imóveis não houver imprensa com circulação diária. As datas, horários e locais dos leilões públicos extrajudiciais, acima mencionados, serão comunicados às Fiduciantes mediante correspondência dirigida aos endereços constantes da Alienação Fiduciária, inclusive aos endereços eletrônicos;
- (v)** a Fiduciária, como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse da Fração Ideal dos Imóveis ao licitante vencedor; e



(vi) conforme disposto no artigo 27, parágrafo 2º-B da Lei nº 9.514, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado às Fiduciárias o direito de preferência para adquirir a Fração Ideal dos Imóveis por preço correspondente ao saldo das Obrigações Garantidas, somado às despesas descritas no item (iv) desta Cláusula 5.1, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, a serem pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio das Fiduciárias, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão.

**5.2.** Para os fins dos leilões públicos extrajudiciais previstos na Cláusula 5.1 acima, as Partes adotam os seguintes conceitos:

- (i) valor da Fração Ideal dos Imóveis é o Valor Mínimo da Fração Ideal dos Imóveis para Leilão Público, nele incluído o valor das construções;
- (ii) “Valor da Dívida” é o equivalente à soma das seguintes quantias:
  - (a) valor das Obrigações Garantidas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão e acrescido das penalidades moratórias, encargos, prêmios de seguro e despesas abaixo elencadas;
  - (b) despesas, serviços e utilidades referentes à Fração Ideal dos Imóveis, como água, luz e gás (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), se for o caso;
  - (c) Imposto Predial e Territorial Urbano (“ IPTU ”), foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos até a data do leilão), e reembolsos de tributos e demais encargos e despesas relativas à a Fração Ideal dos Imóveis que a Fiduciária tenha pago e não tenham sido ainda reembolsadas pelas Fiduciárias, se for o caso; taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo da Fração Ideal dos Imóveis para Leilão Público, atualizado pelo IPCA (conforme definido abaixo), e devida desde a data de alienação da Fração Ideal dos Imóveis em leilão ou a data em que a Fiduciária ficar permanentemente com a Fração Ideal dos Imóveis, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente da Fração Ideal dos Imóveis em leilão) vier a ser imitada na posse dos Imóveis. A desocupação dos Imóveis deverá ser formalizada mediante termo de desocupação;
  - (d) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da



alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante;

- (e) imposto de transmissão ou laudêmio que eventualmente tenha sido pago pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento das Obrigações Garantidas; e
- (f) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, e as demais Despesas conforme definido no inciso (iii) abaixo;

(iii) “Despesas” é o equivalente à soma das seguintes quantias:

- (a) os encargos e custas de intimação das Fiduciantes;
- (b) os encargos e custas com a publicação de editais;
- (c) a comissão do leiloeiro e;
- (d) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridas pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Instrumento de Alienação Fiduciária.

**5.3.** No segundo leilão público extrajudicial, observado o disposto na Cláusula 5.1, inciso (iii) acima:

- (i) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao Valor da Dívida acrescido das Despesas, observada a faculdade da Fiduciária de, a seu exclusivo critério, aceitar lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação da Fração Ideal dos Imóveis, conforme disposto no parágrafo 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento dos recursos provenientes da venda da Fração Ideal dos Imóveis, a Fiduciária entregará às Fiduciantes a importância que sobejar, se aplicável, como disciplinado na Cláusula 5.4 abaixo;
- (ii) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor total da dívida, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514, conforme previsto no inciso (i) acima, caso em que a Fiduciária manter-se-á de forma definitiva na propriedade e posse da Fração Ideal dos Imóveis, aplicando-se o disposto no parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 9.514. Nesta hipótese, para efeito de cálculo de eventual saldo, será deduzido o valor correspondente à metade do Valor Mínimo da Fração Ideal dos Imóveis para Leilão Público ou o seu valor venal, o que for maior, do



Valor da Dívida acrescido das Despesas, como disposto no parágrafo 6-A do artigo 27 da Lei 9.514;

- (iii) caso o maior lance oferecido seja suficiente para liquidação do valor total da dívida, conforme previsto no inciso (i) acima, dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará às Fiduciantes o respectivo termo de quitação, sob pena de multa legal;
- (iv) caso não haja lance que alcance referido valor, poderá ser aceito pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Valor Mínimo da Fração Ideal dos Imóveis para Leilão Público (conforme definido abaixo); e
- (v) se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante do Valor da Dívida, das Despesas e dos encargos referentes à Fração Ideal dos Imóveis, as Fiduciantes continuarão obrigadas pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução.

**5.4.** Observado o disposto nas Cláusulas 6.1 e 6.2 abaixo, se, em primeiro ou segundo leilão público extrajudicial, após o pagamento integral das Obrigações Garantidas sobejar importância a ser restituída às Fiduciantes, a Fiduciária disponibilizará o sobejo às Fiduciantes em até 5 (cinco) dias da venda da Fração Ideal dos Imóveis em leilão, conforme previsto no parágrafo 4º do artigo 27 da Lei 9.514, e disponibilizará às Fiduciantes o respectivo termo de quitação, sob pena de multa legal.

**5.5.** Em não ocorrendo a restituição da posse da Fração Ideal dos Imóveis pelas Fiduciantes no prazo e forma determinados no âmbito do respectivo leilão público extrajudicial, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se as Fiduciantes cientes de que, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula dos Imóveis, a plena propriedade da Fração Ideal dos Imóveis em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda da Fração Ideal dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada em 1% (um por cento) por mês, ou fração, sobre o Valor Mínimo da Fração Ideal dos Imóveis para Leilão Público atualizado pelo IPCA, e devida desde a data de alienação da Fração Ideal dos Imóveis em leilão ou a data em que a Fiduciária ficar permanentemente com a Fração Ideal dos Imóveis, após o segundo leilão, até a data em que a Fiduciária ou seus sucessores (incluindo eventual adquirente da Fração Ideal dos Imóveis em leilão) vier a ser admitida na posse da Fração Ideal dos



Imóveis, nos termos do artigo 37-A da Lei 9.514 e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Fiduciária até a data em que este ou seu sucessor vier a ser imitado na posse da Fração Ideal dos Imóveis.

**5.5.1.** Ainda, em caso da não desocupação pelas Fiduciantes ou devolução pelas Fiduciantes dos Imóveis no prazo assinalado, todas as verbas decorrentes da sua utilização, tais como, exemplificativamente, impostos, taxas, água, luz, telefone, gás etc., continuarão a correr por conta das Fiduciantes, as quais serão consideradas líquidas e certas.

**5.5.2.** Caso um dos imóveis que compõem a Fração Ideal dos Imóveis esteja locado, a respectiva locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito da Fiduciária, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária.

**5.6.** A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição das Fiduciantes, a correspondente prestação de contas, pelo período de 90 (noventa) dias contado da realização do último leilão. Para ter acesso a tal prestação de contas, as Fiduciantes deverão fazer uma solicitação com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência.

**5.7.** As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irreatável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da garantia fiduciária, se o valor recebido pela Fiduciária ou se o valor venal ou Valor Mínimo da Fração Ideal dos Imóveis para Leilão Público for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor das Fiduciantes, sempre subsistindo a responsabilidade pessoal das Fiduciantes pela integral liquidação das Obrigações Garantidas em favor da Fiduciária, conforme preceitua o artigo 1.366 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil") e o parágrafo 5º-A do artigo 27 da Lei 9.514, sob pena de enriquecimento sem causa e abuso de direito, renunciando expressamente. Dessa forma, após o segundo leilão dar-se-á quitação tão somente em relação ao montante advindo de tal leilão, permanecendo a obrigação de quitação integral das Obrigações Garantidas em aberto, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução, de modo que as Fiduciantes somente ficarão exoneradas das Obrigações Garantidas, com extinção da dívida, caso o valor venal e o Valor da Fração Ideal dos Imóveis que se torne de forma definitiva de propriedade e posse da Fiduciária seja superior ao valor das Obrigações Garantidas.

**5.8.** Nos termos do parágrafo 10 da Lei 9.514, os leilões e a publicação dos respectivos editais poderão ser realizados por meio eletrônico.



**5.9.** Os direitos reais de garantia ou constringções, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição das Fiduciárias não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio da Fiduciária e a venda da Fração Ideal dos Imóveis para realização da garantia. Nesta hipótese, os titulares dos direitos reais de garantia ou constringções sub-rogam-se no direito das Fiduciárias à percepção do saldo que eventualmente restar do produto da venda.

**5.10.** Fica desde já estabelecido que eventual terceiro adquirente da Fração Ideal dos Imóveis deverá, nos termos do anúncio da venda da Fração Ideal dos Imóveis nos leilões públicos, tomar ciência dos termos das convenções de condomínio dos Imóveis vigentes à época, conforme aplicável.

**5.11.** Após a realização infrutífera dos dois leilões públicos extrajudiciais conforme previsto nesta Cláusula Quinta, resultando na consolidação da propriedade da Fração Ideal dos Imóveis dados em garantia em nome da Fiduciária, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias, melhorias, ajustes, reparos e/ou plantações.

## **CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA PARA FINS DE LEILÃO**

**6.1.** Para fins deste Instrumento, será considerado como o “Valor da Fração Ideal dos Imóveis”, na data deste Instrumento de Alienação Fiduciária, o valor atribuído nos termos da Escritura de Emissão para a mensuração da Razão de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão), isto é, o valor operacional do Aeroporto multiplicado pela Fração Ideal dos Imóveis, equivalente a R\$ 905.176.220,00 (novecentos e cinco milhões, cento e setenta e seis mil, duzentos e vinte reais), com base no laudo de avaliação emitido em 3 de outubro de 2024, com data-base de 30 de junho de 2024, elaborado pela Forvis Mazars, inscrita no CNPJ sob o nº 22.356.119/0001-34, relatório este a ser atualizado anualmente conforme disposto abaixo. O Valor da Fração Ideal dos Imóveis será considerado como valor mínimo de mercado para fins de leilão (“Valor Mínimo da Fração Ideal dos Imóveis para Leilão Público”), conforme o disposto no parágrafo único do artigo 24 da Lei 9.514.

**6.2.** O Valor da Fração Ideal dos Imóveis indicado na Cláusula 6.1 acima deverá ser atualizado anualmente, em cada Data de Verificação. Caso as Fiduciárias não realizem a atualização do Valor da Fração Ideal dos Imóveis, para fins de elaboração do Relatório de Controle da Razão de Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão), nos termos da Escritura de Emissão e aqui previstos, fica desde já autorizado à Fiduciária seguir com a contratação dos Avaliadores para a realização de tal atualização, às expensas das Fiduciárias, com a utilização dos recursos do Fundo de Despesas.

**6.2.1.** A Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário poderão, às expensas das Fiduciárias, no máximo uma vez ao ano, contratar empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar o valor operacional do Aeroporto multiplicado pela Fração Ideal dos Imóveis, a qualquer



momento, sem a necessidade de aprovação prévia pela assembleia de Titulares de CRI, desde que referida avaliação ou reavaliação for comprovadamente necessária para cumprimento das obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou neste Instrumento de Alienação Fiduciária.

**6.3.** A atualização do Valor Mínimo da Fração Ideal dos Imóveis para Leilão Público e/ou do valor venal independe de celebração de aditamento a este Instrumento de Alienação Fiduciária, ou da aprovação prévia de qualquer das Partes ou, ainda, de titulares dos CRI, sendo que caso o valor da Fração Ideal dos Imóveis convencionado neste Instrumento de Alienação Fiduciária seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.

**6.3.1.** As Partes desde já concordam que, caso os procedimentos previstos na Cláusula 6.1 e seguintes acima venham a ocorrer, a Fiduciária poderá solicitar, mediante notificação a ser encaminhada às Fiduciantes, em até 5 (cinco) dias corridos, contados da data de não purgação da mora, ou as Fiduciantes, por sua iniciativa, poderão promover a contratação, às expensas das Fiduciantes, de um laudo de avaliação do valor operacional do Aeroporto multiplicado pela Fração Ideal dos Imóveis por Avaliadora, com intuito de atualizar o valor de avaliação da Fração Ideal dos Imóveis, o qual substituirá o valor previsto na Cláusula 6.2 acima, para fins de excussão da presente Alienação Fiduciária.

**6.4.** Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, será considerado o Valor da Fração Ideal dos Imóveis indicado na Cláusula 6.1 acima, atualizado na forma da Cláusula 6.2 acima.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**7.1.** Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena da Fração Ideal dos Imóveis em seu favor, as Fiduciantes deverão apresentar ao RGI de São Roque os respectivos termos de liberação emitidos pela Fiduciária, de forma a consolidar na pessoa das Fiduciantes a plena propriedade da Fração Ideal dos Imóveis, conforme **Anexo III** ao presente Instrumento de Alienação Fiduciária ("Termo de Liberação"). O referido Termo de Liberação deverá ser emitido pela Fiduciária no prazo de até 30 (trinta) dias após a liquidação de todas as Obrigações Garantidas, sob pena de multa legal.

**7.1.1.** A Fiduciária se compromete, desde já, a envidar os melhores esforços para proceder ao cancelamento do registro da propriedade fiduciária perante o RGI de São Roque antes do prazo indicado no inciso (i) da Cláusula 7.1 acima.



## CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DAS FIDUCIANTES

**8.1.** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas pelas Fiduciárias neste Instrumento de Alienação Fiduciária, nos demais Documentos da Securitização e aquelas decorrentes da legislação, as Fiduciárias, individualmente, obrigam-se a:

- (i)** cumprir o disposto em cada Documento da Securitização de que seja parte, neste Instrumento de Alienação Fiduciária e/ou em lei aplicável;
- (ii)** sem prejuízo do disposto na Cláusula 1.2 e seguintes acima, tempestivamente cumprir os requisitos e dispositivos legais que no futuro possam vir a ser necessários para a existência, validade ou eficácia da presente Alienação Fiduciária, devendo, no prazo de até 5 (cinco) dias contado da solicitação por escrito nesse sentido, comprovar à Fiduciária que adotou as medidas cabíveis para atender referidas solicitações;
- (iii)** defender, tempestivamente e de forma adequada, às suas próprias custas e expensas, os direitos da Fiduciária sobre a Fração Ideal dos Imóveis, contra quaisquer reivindicações e demandas de terceiros, mantendo a Fiduciária indene e a salva de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas necessárias e comprovadas (incluindo honorários e despesas advocatícios): **(a)** referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento dos tributos e demais encargos incidentes ou devidos relativamente à Fração Ideal dos Imóveis; e/ou **(b)** referentes ou resultantes de qualquer inconsistência, incorreção, insuficiência ou violação das declarações dadas pelas Fiduciárias ou obrigações por este assumidas neste Instrumento de Alienação Fiduciária;
- (iv)** obter todos os registros, averbações e aprovações que vierem a ser exigidos pela legislação aplicável para o fim de permitir que a Fiduciária, exerça integralmente os direitos que lhes são aqui assegurados;
- (v)** exceto conforme autorizado expressamente nos termos deste Instrumento de Alienação Fiduciária e dos demais Documentos da Securitização, não **(a)** vender, ceder, transferir, permutar, renunciar, prometer realizar quaisquer destes atos ou, a qualquer título alienar ou outorgar qualquer opção de compra ou venda sobre a Fração Ideal dos Imóveis; **(b)** criar qualquer ônus, encargo ou gravame sobre a Fração Ideal dos Imóveis, salvo os ônus resultantes deste Instrumento de Alienação Fiduciária; **(c)** restringir, depreciar ou diminuir, ou realizar qualquer ato que possa vir a resultar em qualquer restrição, depreciação, diminuição ou prejuízo para a garantia e/ou os direitos criados por este Instrumento de Alienação Fiduciária; ou **(d)** celebrar quaisquer acordos que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vinculem ou possam criar



qualquer ônus, gravame ou limitação ao direito de dispor da Fração Ideal dos Imóveis;

- (vi) na hipótese de ser verificado qualquer ônus, encargo ou gravame sobre a Fração Ideal dos Imóveis, obter medida judicial suspendendo o respectivo ônus, encargo ou gravame no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contado da data de verificação do respectivo ônus, encargo ou gravame;
- (vii) não praticar qualquer ato que possa invalidar, restringir, limitar e/ou alterar a procuração e/ou os poderes outorgados nos termos previstos na Cláusula 10.1 abaixo e no **Anexo VI** a este Instrumento de Alienação Fiduciária, obrigando-se a renovar a procuração outorgada pelo maior prazo permitido pelo seu Instrumento de Alienação Fiduciária social, e assim sucessivamente, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro observado que os atos permitidos nos termos deste Instrumento de Alienação Fiduciária não são considerados atos que geram depreciação ou ameaça à presente Alienação Fiduciária;
- (viii) a qualquer tempo, durante a vigência deste Instrumento de Alienação Fiduciária, e às suas expensas, firmar e entregar todos os instrumentos e documentos (inclusive quaisquer alterações ou aditamentos ao presente Instrumento de Alienação Fiduciária), bem como tomar todas as medidas cabíveis que a Fiduciária solicite por escrito a fim de conservar a validade e manter a eficácia desta Alienação Fiduciária, ou para permitir que a Fiduciária possa conservar e proteger o exercício e execução dos respectivos direitos e recursos assegurados em decorrência deste Instrumento de Alienação Fiduciária ou da lei aplicável;
- (ix) exceto com relação aos atos de disposição expressamente autorizados por meio deste Instrumento de Alienação Fiduciária, manter e preservar a titularidade válida e plena da Fração Ideal dos Imóveis, bem como sobre o direito real de garantia constituído nos termos deste Instrumento de Alienação Fiduciária e eventuais aditamentos, mantendo-a em sua posse mansa e pacífica, livre e desembaraçada de quaisquer ônus (exceto pela Alienação Fiduciária constituída neste Instrumento de Alienação Fiduciária) e de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora e em perfeito estado de segurança e utilização;
- (x) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, a presente Alienação Fiduciária sempre existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, exceto pelo expressamente autorizado por meio deste Instrumento de Alienação Fiduciária;



- (xi)** notificar a Fiduciária, **(a)** a respeito de qualquer acontecimento (incluindo, mas não limitado, a perdas em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos envolvendo as Fiduciantes) que possa vir a depreciar ou ameaçar de forma relevante e que possa impactar a garantia prestada neste Instrumento de Alienação Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da ciência de tal acontecimento; e/ou **(b)** acerca de qualquer desapropriação, penhora, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral e/ou administrativa de efeito similar que recaia sobre a Fração Ideal dos Imóveis no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado de referida ciência;
- (xii)** pagar ou fazer com que o contribuinte definido na legislação tributária pague, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições incidentes sobre a Fração Ideal dos Imóveis pelos quais seja responsável nos termos da legislação tributária, exceto aqueles que sejam discutidos de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua exigibilidade comprovadamente suspensa;
- (xiii)** adiantar ou reembolsar à Fiduciária e/ou aos titulares dos CRI, mediante solicitação por escrito, todas as despesas, tributos, emolumentos, encargos, despesas e custos (inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais e extrajudiciais) comprovadas que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI e da Fiduciária ou transferência do produto da execução da Alienação Fiduciária e a extinção e/ou execução deste Instrumento de Alienação Fiduciária (quer de forma amigável, judicial ou extrajudicialmente ou por qualquer outro meio) ou quaisquer outros documentos produzidos de acordo com o presente (incluindo aditamentos a este);
- (xiv)** fornecer, ou tomar todas as medidas cabíveis para que seja fornecida, qualquer informação ou documento adicional não indicado em qualquer outro inciso ou Cláusula deste Instrumento de Alienação Fiduciária relacionados à Fração Ideal dos Imóveis que a Fiduciária possa vir a, razoavelmente, solicitar em até 10 (dez) Dias Úteis da solicitação ou, em caso de ocorrência de um inadimplemento e/ou Evento de Vencimento Antecipado, em até 1 (um) Dia Útil após a solicitação enviada pela Fiduciária, de forma a permitir que a Fiduciária verifique o cumprimento das obrigações ora assumidas e execute, caso aplicável, as disposições do presente Instrumento de Alienação Fiduciária;
- (xv)** tratar qualquer sucessor da Securitizadora como se fosse signatário original deste Instrumento de Alienação Fiduciária, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos deste Instrumento de Alienação Fiduciária;



- (xvi)** dar ciência deste Instrumento de Alienação Fiduciária e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições, responsabilizando-se as Fiduciantes integralmente pelo cumprimento de suas obrigações assumidas neste Instrumento de Alienação Fiduciária;
- (xvii)** contabilizar adequadamente a presente Alienação Fiduciária na sua escrituração ou fazer constar nota explicativa no seu balanço, conforme o caso;
- (xviii)** cumprir, mediante o recebimento de comunicação escrita enviada pela Fiduciária na qual a Fiduciária declare que ocorreu qualquer inadimplemento ao presente Instrumento de Alienação Fiduciária, observados os procedimentos descritos na Cláusula Quarta deste Instrumento de Alienação Fiduciária, as instruções por escrito razoavelmente emanadas da Fiduciária para consolidação da propriedade objeto da Alienação Fiduciária;
- (xix)** comunicar a Fiduciária caso tenha ciência de qualquer acontecimento relacionado aos Imóveis que possa depreciar ou ameaçar a higidez, de forma relevante, da Alienação Fiduciária objeto deste Instrumento de Alienação Fiduciária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do conhecimento de tal fato;
- (xx)** manter, conforme aplicável, todas as autorizações necessárias à assinatura deste Instrumento de Alienação Fiduciária, bem como ao cumprimento integral de todas as obrigações aqui previstas, sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor;
- (xxi)** permitir à Fiduciária inspecionar os Imóveis sempre que desejar, no horário comercial, mediante notificação prévia de 1 (um) Dia Útil;
- (xxii)** responsabilizar-se pela existência, exigibilidade, ausência de vícios, consistência e legitimidade da presente Alienação Fiduciária;
- (xxiii)** manter ou prover pela obtenção de todos os direitos, autorizações e licenças necessários para o desenvolvimento de atividades nos Imóveis, e manter a titularidade válida e plena da Fração Ideal dos Imóveis;
- (xxiv)** defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que possa afetar, no todo ou em parte, os Imóveis, a Fração Ideal dos Imóveis e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (xxv)** fornecer, em até 5 (dez) Dias Úteis da referida solicitação, eventuais informações e comprovações referentes aos laudos do Valor da Fração Ideal



dos Imóveis que tenham sido: (i) requeridas por autoridades competentes; ou (ii) solicitadas pela Fiduciária e/ou pelo Agente Fiduciário, neste caso, se comprovadamente necessárias e razoáveis

- (xxvi) responder por todo e qualquer passivo que eventualmente decorra da Fração Ideal dos Imóveis, tais como, mas não se limitando, àqueles relativos a questões tributárias, ambientais, trabalhistas e de direito do consumidor; e
- (xxvii) cumprir, e fazer com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais (“Legislação Socioambiental”), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas discutidas pelas Fiduciantes nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;
- (xxviii) cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;
- (xxix) cumprir e fazer com que suas controladoras, coligadas e/ou suas Controladas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome das Fiduciantes, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável, para tanto **(a)** mantendo políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dando conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; **(c)** se abstendo de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** comunicando imediatamente os Coordenadores, caso tenham



conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas; comprometem-se, ainda, a envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto.

**8.1.1.** Para fins deste Contrato, “Controlada” significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pelas Fiduciantes.

**8.2.** Sem prejuízo da Cláusula 8.1 acima, a Fiduciária reserva o direito de, a qualquer tempo, mediante notificação enviada com antecedência não inferior a 10 (dez) Dias Úteis às Fiduciantes exigir comprovantes de pagamento dos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, referentes ao IPTU. A observância do prazo mínimo previsto acima fica automaticamente dispensada caso a demanda pelos comprovantes seja oriunda de qualquer órgão do Poder Público.

**8.3.** Se as Fiduciantes e/ou a Devedora deixarem de cumprir qualquer avença contida no presente Instrumento de Alienação Fiduciária, a Fiduciária poderá cumprir referida avença, ou providenciar o seu cumprimento, sendo certo que as Fiduciantes e/ou a Devedora, conforme o caso, serão responsáveis por todas as despesas comprovadamente incorridas pela Fiduciária e/ou pelos titulares dos CRI, inclusive pelas despesas incorridas para a assinatura, celebração, registro e formalização deste Instrumento de Alienação Fiduciária, devendo reembolsar a Fiduciária e/ou os titulares dos CRI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da apresentação dos comprovantes de despesas. O eventual cumprimento de tais obrigações pela Fiduciária e/ou pelos titulares dos CRI não isenta as Fiduciantes das consequências decorrentes da caracterização de descumprimento de obrigação.

## **CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES DAS FIDUCIANTES**

**9.1.** As Fiduciantes, individualmente, declaram e asseguram à Fiduciária que, nesta data:

- (i)** está devidamente constituída e validamente existente segundo as Leis da República Federativa do Brasil, bem como possuem os poderes necessários para celebrar o presente Instrumento de Alienação Fiduciária e cumprir integralmente com suas obrigações nele previstas;
- (ii)** está devidamente autorizada a celebrar este Instrumento de Alienação Fiduciária e a cumprir com todas as obrigações nele previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;



- (iii) a celebração e cumprimento deste Instrumento de Alienação Fiduciária pelas Fiduciantes e a consumação das operações nele previstas, observada a Condição Suspensiva, foram validamente autorizadas nos termos da lei, de seu contratos social e de outros documentos societários aplicáveis à Fiduciante;
- (iv) o presente Instrumento de Alienação Fiduciária foi validamente celebrado pelas Fiduciantes e constitui obrigação legal, válida e vinculante das Fiduciantes, exequível contra as Fiduciantes de acordo com seus termos e condições, observada a Condição Suspensiva;
- (v) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Instrumento de Alienação Fiduciária não infringem ou contrariam **(a)** quaisquer contratos ou documentos nos quais as Fiduciantes seja parte ou pelos quais quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; **(2)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem das Fiduciantes, exceto pela Alienação Fiduciária sobre a Fração Ideal dos Imóveis que integrará o patrimônio das Fiduciantes; ou **(3)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que as Fiduciantes ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete as Fiduciantes ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (vi) exceto pelo registro deste Instrumento de Alienação Fiduciária perante o RGI de São Roque, nenhum protocolo, registro, autorização, consentimento, licença ou aprovação por parte de autoridade governamental ou terceiro (incluindo credores), observada a Condição Suspensiva, será exigido relativamente à celebração do presente Instrumento de Alienação Fiduciária pelas Fiduciantes, à consumação pelas Fiduciantes das operações aqui previstas e/ou para a excussão da Alienação Fiduciária;
- (vii) os representantes legais que assinam este Instrumento de Alienação Fiduciária 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;
- (viii) a celebração deste Instrumento de Alienação Fiduciária e o cumprimento das suas obrigações nele previstas observam os limites e requisitos legais previstos na legislação aplicável à Fiduciante;



- (ix) as previsões dos Documentos da Securitização consubstanciam-se em relações jurídicas regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores neles indicados;
- (x) a JHSF Incorporações e a SPE Catarina é a única e legítima possuidora e proprietária do imóvel objeto da matrícula de nº 39.168 do RGI de São Roque da Fração Ideal dos Imóveis, onde se localiza Posto de Abastecimento de Aeronaves do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo (“PAA”) cuja posse se encontra detida por Boni Moris Revendedora de Combustíveis Ltda. (CNPJ Nº 17.893.313/0001-19), conforme Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças, celebrado em 1 de junho de 2020, válido até 31 de maio de 2025, e a SPE Catarina e a JHSF Incorporações são proprietárias em condomínio civil de fração ideal no percentual de 93,41% (noventa e três vírgula quarenta e um por cento) e 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento), respectivamente, do imóvel objeto da Matrícula nº 39.167 do RGI de São Roque, cujo Direito Real de Uso encontra-se integralmente sob poder da SPE Catarina;
- (xi) **(a)** com exceção da Hipoteca e do Direito Real de Uso, conforme definidos no Considerando “(i)”, a Fração Ideal dos Imóveis se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, bem como de quaisquer atos, decretos, pedidos, invasões, investidas, dívidas ou demandas, sejam em âmbito fático, administrativo, judicial ou extrajudicial, que de ordem obrigacional, tributária, real, possessória, reipersecutória, demarcatória, expropriatória, desapropriatória, minerária ou protetiva ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico cultural (incluindo, sem qualquer limitação, a determinação de tombamentos), que objetivem os Imóveis ou o seu entorno e que possam, em conjunto ou individualmente, colocar em risco, gravar ou limitar a plena posse e propriedade sobre a Fração Ideal dos Imóveis; **(b)** não há feitos ajuizados fundados em ações reais ou pessoais reipersecutórias, reclamações, ações civis públicas, processos, investigações e/ou reclamações, perante qualquer juízo, tribunal arbitral e/ou autoridade governamental, em relação a questões relacionadas à titularidade e/ou posse da Fração Ideal dos Imóveis; **(c)** não tem conhecimento de qualquer processo de desapropriação, encampação ou confisco, adjudicação, tombamento, nem mesmo declaração de interesse ou utilidade pública por qualquer autoridade governamental com ou sem o pagamento da respectiva indenização envolvendo os Imóveis, bem como não existe sobre os Imóveis qualquer restrição vinculada a processos de doações para benfeitorias viárias em favor de qualquer órgão público de qualquer esfera de poder, ou ainda, para a respectiva municipalidade; e **(d)** no seu melhor conhecimento, após as diligências necessárias, não existe qualquer litígio, processo, arbitragem, reclamação, investigação, inquérito, protesto de títulos e



documentos, denúncia, procedimento de natureza civil ou regulatória, medida judicial ou administrativa, ou qualquer outra reclamação pendente perante quaisquer órgãos dos Poderes Judiciário, Legislativo, Executivo, Ministério Público, árbitro ou mediador, envolvendo os Imóveis;

- (xii)** adquiriu a Fração Ideal dos Imóveis de forma regular, possuindo sobre os Imóveis título bom, válido e negociável, tendo as Fiduciantes integralmente cumprido todas as obrigações estabelecidas nos respectivos títulos aquisitivos;
- (xiii)** os Imóveis não são foreiros à União, Estado ou Município, nem a qualquer outra autoridade governamental;
- (xiv)** não tem conhecimento do fato de os Imóveis estarem localizados em área que, nesta data, a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado;
- (xv)** não há qualquer permissão, licença, autorização ou consentimento nas esferas federal, estadual, municipal ou de qualquer outra localidade que não tenham sido recebidos e que sejam necessários para consumir a presente Alienação Fiduciária;
- (xvi)** os Imóveis não possuem quaisquer débitos ou obrigações pendentes perante quaisquer autoridades governamentais ou terceiros, exceto pelos débitos relativos ao IPTU, verificados via Certidão Positiva de Débitos com Efeitos de Negativa nº 20795/2024, emitida em 25/09/2024 e Certidão Positiva DRN.º 21920/2024, emitida em 09/10/2024, aos foros e laudêmos, às contribuições aplicáveis e às obrigações e encargos condominiais aplicáveis e todos os tributos incidentes sobre os Imóveis e, conseqüentemente, sobre a Fração Ideal dos Imóveis, e/ou decorrentes da exploração dos Imóveis foram devidamente pagos à autoridade governamental competente, não havendo nenhum passivo fiscal pendente;
- (xvii)** não há qualquer acordo, renúncia, entendimentos com qualquer inquilino, com exceção das locações existentes e futuras, município ou qualquer outra autoridade, que afetem, nesta data, os Imóveis;
- (xviii)** não concedeu a terceiros quaisquer opções para adquirir a Fração Ideal dos Imóveis, no todo ou em parte, não tendo a Fração Ideal dos Imóveis sido objeto de promessas, opções, compromissos de venda e compra ou cessão de quaisquer naturezas que não tenham sido levados a registro perante o Cartório de RGI;
- (xix)** no seu melhor conhecimento, não existe qualquer problema e, exceto pelo Posto de Abastecimento de Aeronaves – PAA construído na matrícula de nº



39.168, risco ambiental que afete ou possa afetar, de qualquer forma, a Fração Ideal dos Imóveis, sendo certo que **(a)** os Imóveis possuem todas as licenças, autorizações e cadastros ambientais, atualmente exigidos, necessários para a condução das atividades nos Imóveis, não tendo conhecimento da existência de impeditivos ou condicionantes à renovação das referidas licenças, autorizações e cadastros ambientais; **(b)** a operação dos Imóveis não viola qualquer legislação ambiental ou as respectivas licenças, autorizações e cadastros ambientais; **(c)** não tem conhecimento de que os Imóveis estão incluídos em área de preservação, nem está sujeito a quaisquer outras restrições de natureza ambiental; **(d)** não tem conhecimento de qualquer intervenção em área verde ou área especialmente protegida nos Imóveis; **(e)** o gerenciamento dos resíduos líquidos e sólidos é realizado de acordo com a legislação aplicável; e **(f)** não tem conhecimento de que os Imóveis possuam qualquer contaminação ambiental ou que tenham abrigado atividades potencialmente poluidoras, tais como, mas não se limitando a, aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis, bem como não sofreu qualquer intervenção que possa caracterizar os Imóveis ou seu entorno como área contaminada, área com potencial de contaminação ou área suspeita de contaminação, nos termos da legislação ambiental vigente;

- (xx)** não tem conhecimento da existência de qualquer atividade comercial que pudesse ser considerada de uso nocivo ou que pudesse ter contaminado o substrato do solo, seja por produtos tóxicos ou químicos, que pudessem colocar em risco o uso dos Imóveis, ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública;
- (xxi)** tem plena ciência dos termos e condições das Obrigações Garantidas;
- (xxii)** possuem patrimônio suficiente para cumprir suas obrigações relacionadas à Fração Ideal dos Imóveis, de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista e previdenciária e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exigíveis nesta data ou em data futura, mas de acordo com a legislação hoje em vigor;
- (xxiii)** a procuração outorgada nos termos da Cláusula 10.1 abaixo e do **Anexo IV** a este Instrumento de Alienação Fiduciária foi devidamente outorgada em conformidade com os atos constitutivos das Fiduciárias e assinadas pelos representantes legais das Fiduciárias e confere, validamente, os poderes ali indicados à Securitizadora;



- (xxiv)** não outorgou qualquer outra procuração ou instrumento com poderes similares aqueles previstos na Cláusula 10.1 abaixo a quaisquer terceiros com relação aos Imóveis, exceto pelos poderes outorgados no âmbito da Hipoteca-BNDES;
- (xxv)** manteve e manterá os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização dentro dos fins a que se destinam, bem como farão as obras, manutenções e os reparos julgados necessários, sendo certo que esta obrigação poderá ser fiscalizada pela Fiduciária a qualquer tempo, mediante aviso prévio de, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis, comprometendo-se as Fiduciantes a permitir o ingresso da pessoa indicada pela Fiduciária para a execução de tais vistorias;
- (xxvi)** não há qualquer reivindicação, demanda, ação judicial, pessoal ou real, inquérito ou procedimento arbitral, processo judicial ou administrativo pendente, ajuizado, instaurado ou requerido perante qualquer árbitro, juízo ou qualquer outra autoridade com relação aos Imóveis, à Fração Ideal dos Imóveis e à Alienação Fiduciária ora constituída que, por si ou em conjunto com qualquer outro, tenha afetado ou possa vir a afetar, por qualquer forma, a presente garantia e/ou a capacidade das Fiduciantes de efetuar os pagamentos ou de honrar suas demais obrigações previstas neste Instrumento de Alienação Fiduciária ou as Obrigações Garantidas, declarando estar em dia com todas as suas obrigações legais e regulatórias relativas à propriedade da Fração Ideal dos Imóveis;
- (xxvii)** não há restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, relacionadas aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar a Fração Ideal dos Imóveis, ou, ainda que indiretamente, a presente garantia;
- (xxviii)** a utilização dos Imóveis, até a presente data, deu-se em conformidade com o quanto disposto na legislação brasileira aplicável aos referido Imóveis, especificamente no que tange aos aspectos ambientais, trabalhistas e previdenciários;
- (xxix)** todas as declarações das Fiduciantes que constam deste Instrumento de Alienação Fiduciária são verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos.

**9.2.** As Fiduciantes serão responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão das declarações prestadas por ela. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas em quaisquer dos demais Documentos da Securitização.

**9.3.** As Fiduciantes se comprometem a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Securitizadora caso quaisquer das declarações aqui prestadas por cada uma delas



revelem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas na data em que foram prestadas.

### **CLÁUSULA DÉCIMA – MANDATOS**

**10.1.** As Fiduciantes nomeiam, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, a Fiduciária como sua procuradora (inclusive tendo a Fiduciária poderes de substabelecimento) para tomar, em nome das Fiduciantes, qualquer medida com relação às matérias aqui tratadas, conforme abaixo:

- (i) independentemente da ocorrência de um inadimplemento de Obrigações Garantidas:
  - (a) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa desta Alienação Fiduciária e da Fração Ideal dos Imóveis, nos termos da legislação aplicável;
  - (b) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome das Fiduciantes relativo à Alienação Fiduciária, necessário para conservar, manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a Alienação Fiduciária, bem como aditar este Instrumento de Alienação Fiduciária para tais fins, incluindo promover os registros de aditamentos; e
  - (c) representar as Fiduciantes, podendo praticar atos perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer órgão ou autoridade governamental, seja na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, Juntas Comerciais, os competentes Registros de Imóveis, com amplos poderes exclusivamente para manter a validade e eficácia da Alienação Fiduciária e sua execução, assinando formulários, pedidos e requerimentos, às expensas das Fiduciantes.
- (ii) exclusivamente após a ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas e observados os procedimentos indicados na Cláusula Quarta deste Instrumento de Alienação Fiduciária, conservar e recuperar a posse da Fração Ideal dos Imóveis.

**10.2.** As Fiduciantes não se opõem à eventual cessão dos direitos e obrigações oriundos deste Instrumento de Alienação Fiduciária pela Fiduciária, desde que seja previamente comunicada pela Fiduciária sobre a sua intenção e desde que a Alienação Fiduciária remanesça vinculada como garantia às Debêntures.

**10.3.** As Fiduciantes obrigam-se a manter válida e, se for o caso, renovar o mandato outorgado nos termos desta cláusula e do **Anexo IV** a este Instrumento de Alienação



Fiduciária, pelo maior prazo permitido em seus atos constitutivos, e, assim, sucessivamente, até que todas as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente satisfeitas, e apresentá-las à Fiduciária com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias contados do término do prazo da procuração em vigor. Tais renovações deverão ocorrer o número de vezes que for necessário até que sejam integralmente quitadas todas as Obrigações Garantidas.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – PRAZO DO INSTRUMENTO E VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA**

**11.1.** O presente Instrumento de Alienação Fiduciária passará a vigor a partir da sua data de assinatura e deverá permanecer em pleno vigor até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas assumidas pelas Fiduciantes, tal como expressamente confirmado, por escrito, pela Fiduciária, nos termos deste Instrumento de Alienação Fiduciária, restando claro que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa na exoneração proporcional da presente Alienação Fiduciária.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – SEGURO PATRIMONIAL** Até que o saldo devedor das Obrigações Garantidas tenha sido integral e irrevogavelmente pago, as Fiduciantes deverá manter os Imóveis e, conseqüentemente, a Fração Ideal dos Imóveis, segurados pelo valor total das Obrigações Garantidas (“Valor Segurado”) junto a uma seguradora idônea, regularmente estabelecida no Brasil e de primeira linha (assim entendidas as 10 (dez) primeiras seguradoras listadas por valor do respectivo capital social, conforme o ranking publicado pela Superintendência de Seguros Privado), figurando a Fiduciária como única e exclusiva beneficiária da apólice e de qualquer indenização (“Seguro”) em caso de quaisquer acidentes, incidentes, perdas, prejuízos ou danos nos Imóveis, suas benfeitorias e acessões (“Danos”), conforme os riscos cobertos na forma da Cláusula 12.2 abaixo.

**12.2.** O Seguro deverá cobrir todos os riscos referentes aos Imóveis tipicamente cobertos no ramo de atividades das Fiduciantes e no tipo dos Imóveis e que possam de alguma forma danificá-los, reduzir o seu valor ou destruí-los, incluindo, sem limitação, coberturas contra incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, danos elétricos, quebra de vidros, responsabilidade civil do condomínio, vendaval, ciclone, furacão, tornado, granizo, queda de aeronaves, impacto de veículos terrestres, fumaça, enchente, pragas, desmoronamento total ou parcial e demolições e remoção de entulho decorrentes de eventuais Danos nos Imóveis, suas benfeitorias e acessões.

**12.3.** As Fiduciantes deverão apresentar à Fiduciária, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data de assinatura deste instrumento, cópia autenticada da apólice comprobatória da contratação do Seguro figurando a Fiduciária como única e exclusiva beneficiária da apólice e de qualquer indenização, na forma prevista nesta Cláusula Décima Segunda, sob pena de, em não o fazendo, a Fiduciária restar autorizada a



contratar o Seguro. Nesta hipótese, as Fiduciantes deverão reembolsar o prêmio da apólice de Seguro à Fiduciária dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas. No mínimo 60 (sessenta) dias antes do vencimento da apólice do Seguro, deverá as Fiduciantes renovar o Seguro para manter os Imóveis segurados pelo Valor Segurado reajustado de acordo com o IPCA/IBGE, aplicando-se *mutatis mutandis* as disposições desta cláusula com relação a quaisquer renovações.

**12.4.** Se, por acaso, as Fiduciantes receberem qualquer valor referente a eventual indenização decorrente do Seguro, deverão transferi-lo para a Fiduciária no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis, sendo certo que, no período em que tais quantias permanecerem com as Fiduciantes, estas serão consideradas fiéis depositárias da Fiduciária, com as obrigações decorrentes do Código Civil e da Constituição Federal.

**12.5.** Na ocorrência de Danos indenizados, a Fiduciária poderá utilizar o produto da indenização, conforme decisão dos titulares dos CRI tomada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), (i) no pagamento antecipado das Obrigações Garantidas; ou (ii) na sua entrega às Fiduciantes, para que estas utilizem os recursos na reparação dos Imóveis à sua condição anterior aos referidos Danos.

**12.6.** Observado o disposto na Cláusula 12.5. acima, caso, anteriormente ao recebimento do produto da indenização, as Fiduciantes comprovem que os Imóveis foram retornados ao estado original anterior aos Danos, com o devido reparo do sinistro em questão, o produto da indenização será devolvido às Fiduciantes e poderá ser livremente utilizado por elas.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**13.1.** A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Instrumento de Alienação Fiduciária, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

**13.2.** As **Partes** optaram por não declarar a condição de PPE (Pessoa Politicamente Exposta) ou outros dados previstos no artigo 165-A Provimento CNJ nº 149/2023, para além do quanto já constante do presente instrumento.

**13.3.** Foram apresentadas as seguintes certidões e consultas:

**13.3.1.** Em nome da SPE Catarina:



- (i) Certidão [positiva com efeitos de negativa / negativa / positiva] de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedida em 06/08/2024, válida até 02/02/2025, sob código de controle: **E889.268C.30DE.26C6**;
- (ii) Certidão [positiva com efeitos de negativa / negativa / positiva] trabalhistas, expedida em 15/10/2024, válida até 13/04/2025, sob nº 70576733/2024, pelo Tribunal Superior do Trabalho.

**13.3.2.** Em nome da JHSF Incorporações:

- (i) Certidão [positiva com efeitos de negativa / negativa / positiva] de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedida em 24/09/2024, válida até 23/03/2025, sob código de controle **10A3.7B18.21C9.CCD3**;
- (ii) Certidão [positiva com efeitos de negativa / negativa / positiva] trabalhistas, expedida em 15/10/2024, válida até 13/04/2025, sob nº 70684472/2024, pelo Tribunal Superior do Trabalho.

**13.3.3.** Em nome da Fiduciária:

- (i) Certidão [positiva com efeitos de negativa / negativa / positiva] de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, expedida em 15/10/2024, válida até 13/04/2025, sob código de controle: **C6F2.91E5.8C51.90ED** ;
- (ii) Certidão [positiva com efeitos de negativa / negativa / positiva] de débitos trabalhistas, expedida em 15/10/2024, válida até 13/04/2025, sob nº 70576895/2024, pelo Tribunal Superior do Trabalho.

**13.4.** O disposto na Cláusula 13.1 acima, prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

**13.5.** A ocorrência de uma ou mais hipóteses referidas acima não implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste Instrumento de Alienação Fiduciária, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

**13.6.** As obrigações constituídas por este Instrumento de Alienação Fiduciária são extensivas e obrigatórias aos cessionários, promitentes cessionários, herdeiros e sucessores a qualquer título das Partes.

**13.7.** As Fiduciantes respondem por todas as despesas necessárias à constituição da presente Alienação Fiduciária, compreendendo aquelas relativas a emolumentos e despachantes para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas, de Serviço de Registro de Imóveis e de



Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido em decorrência da presente Alienação Fiduciária. Em particular, caberá às Fiduciantes apresentar a Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, em seus nomes, no ato da assinatura deste Instrumento de Alienação Fiduciária, necessária para o registro da presente Alienação Fiduciária.

**13.8.** As Partes autorizam e determinam, desde já, que o Oficial proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Instrumento de Alienação Fiduciária, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento. Ademais, caso haja qualquer imperfeição na descrição dos Imóveis, as Partes, desde já, expressamente autorizam os respectivos registradores imobiliários para que a intercorrência seja superada pelas características, descrições e confrontações contidas na correspondente matrícula, para que se atenda ao princípio registrário da especialidade objetiva, nos termos do que estabelece a Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, em seus artigos 176 e seguintes, para que não haja necessidade de retificação e ratificação deste Instrumento de Alienação Fiduciária por tal motivo.

**13.8.1.** As Partes comprometem-se, ainda, a colaborar para o cumprimento tempestivo de eventuais exigências formuladas pelo RGI de São Roque, para fins de registro desta Alienação Fiduciária.

**13.9.** Fica desde logo estipulado que o presente Instrumento de Alienação Fiduciária revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

**13.10.** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços indicados abaixo, ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas **(i)** sob protocolo; **(ii)** com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; **(iii)** por telegrama nos endereços abaixo; ou **(iv)** por correspondência eletrônica, a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 3 (três) Dias Úteis após o envio da mensagem na forma dos incisos (i), (ii) ou (iii) desta Cláusula. Cada Parte deverá comunicar imediatamente e na forma desta cláusula às outras sobre a mudança de seu endereço.

Para as Fiduciantes:

**JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**

Rodovia Presidente Castelo Branco, KM 59+701,11 (sentido capital), Fazenda Dona Catarina



CEP 18132-900, São Roque – SP  
At: Breno Perez Vicente / João Alves Meira Neto  
E-mail: [BrenoVicente@jhsf.com.br](mailto:BrenoVicente@jhsf.com.br) / [JoaoMeira@jhsf.com.br](mailto:JoaoMeira@jhsf.com.br)

**JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**

Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3  
CEP 05676-120, São Paulo – SP  
At: Breno Perez Vicente / João Alves Meira Neto  
E-mail: [BrenoVicente@jhsf.com.br](mailto:BrenoVicente@jhsf.com.br) / [JoaoMeira@jhsf.com.br](mailto:JoaoMeira@jhsf.com.br)

Para a Fiduciária:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000,  
São Paulo - SP  
At.: Flavia Palacios  
Tel.: 11 4270-0130  
E-mail: [creditservices@opeacapital.com](mailto:creditservices@opeacapital.com) / [securitizadora@opeacapital.com](mailto:securitizadora@opeacapital.com)

Para a Devedora:

**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**

Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3  
CEP 05676-120, São Paulo – SP  
At: Breno Perez Vicente / João Alves Meira Neto  
E-mail: [BrenoVicente@jhsf.com.br](mailto:BrenoVicente@jhsf.com.br) / [JoaoMeira@jhsf.com.br](mailto:JoaoMeira@jhsf.com.br)

**13.11.** Para os fins e efeitos deste Instrumento de Alienação Fiduciária, em especial das Cláusulas Quarta, Quinta e Sexta acima, as Partes estabelecem, agindo de boa-fé e em comum acordo, tendo em vista a omissão da Lei 9.514, que a presente Alienação Fiduciária e/ou as Obrigações Garantidas poderão ser executadas no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, a critério da Fiduciária, conforme deliberado pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral.

**13.12.** As Partes declaram que este Instrumento de Alienação Fiduciária integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica da Operação. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações das Partes neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistemática de todos os documentos envolvendo a operação de Securitização.

**13.13.** As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Instrumento de Alienação Fiduciária, cuja



celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**13.14.** Entende-se por “Dia(s) Útil(eis)” (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária devida nos termos deste Instrumento de Alienação Fiduciária, qualquer dia que não seja sábado ou, domingo ou feriado declarado nacional; ou (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Instrumento de Alienação Fiduciária, qualquer dia exceto sábados, domingos, feriados declarados nacionais e/ou dias em que não haja expediente nas repartições públicas das quais as Partes dependam para cumprir com as respectivas obrigações não pecuniárias.

**13.15.** Este Contrato poderá ser celebrado 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 irretroatável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

**13.16.** Este Instrumento de Alienação Fiduciária 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 indicado abaixo.

**13.17.** Por cada uma das Partes, foi declarado, em relação a si e sob responsabilidade civil e criminal, que: (i) não estão incursas, por si próprias ou por seus representantes, em qualquer impedimento, vedação ou limitação legal, judicial, administrativa ou convencional para a realização do presente ato, não estando em regime falimentar, sob recuperação judicial ou extrajudicial, em estado de insolvência atualmente ou em decorrência deste ato; (ii) não é e nem mantém relação profissional ou pessoal com pessoa sancionada ou investigada de terrorismo, de seu financiamento ou de atos correlacionados, pela ONU, ou por designações nacionais; (iii) não faz parte de grupo econômico envolvendo pessoas jurídicas domiciliadas em jurisdições de alto risco ou com deficiências estratégicas conforme comunicados do GAFI, ou que tenham tributação favorecida ou regime fiscal privilegiado conforme IN RFB 1037/2010.

**13.18.** Documentos Apresentados. Para além dos documentos cujas apresentações para o presente ato foram expressamente mencionadas acima, foram apresentados para este ato e ficam arquivados: (i) Certidão Positiva/Positiva com Efeito de Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários dos Imóveis, emitida pela Prefeitura Municipal de São Roque, Secretaria de Finanças, em 25/09/2024 e 09/10/2024; (ii) Certidões atualizadas



das matrículas dos Imóveis; (iv) Documentos de identidade dos presentes; (v) Documentos societários das Partes.

**13.19. Identidade e Capacidade das Partes.** A verificação da regularidade da representação das Partes e a identificação dos presentes foram feitas em vistas aos documentos supracitados e neste ato exibidos nas formas autorizadas pelas normas aplicáveis, estando os presentes plenamente capazes e em gozo de perfeito juízo e entendimento, ao que dou fé pública. Os referidos representantes declararam, em relação às sociedades que ora representam, sob responsabilidade pessoal, que não existem outros atos societários mais atuais aos retro indicados ou que de algum modo os alterem. Os presentes declaram que todos os dados de qualificação pessoal acima mencionados são verdadeiros e estão atualizados.

**13.20. Arquivamento.** Todos os documentos arquivados, para este ato ficam salvos no Classificador Eletrônico e pastas pertinentes, identificados pela combinação da numeração do livro e a primeira página deste ato, nos formatos autorizados pelas normas aplicáveis.

**13.21. Da Ressalva.** Ficam ressalvados eventuais erros, omissões ou direitos de terceiros.

**13.22.** Caso exista alienação fiduciária constituída previamente à lavratura desta Escritura, que tenha por objeto, parcial ou totalmente, da Fração Ideal dos Imóveis, conforme indicado nos Considerandos (i) a (iii), a alienação fiduciária objeto da presente Escritura, na parte e em relação aos imóveis previamente gravados por alienação fiduciária, ter-se-á por constituída em caráter de propriedade fiduciária superveniente, nos termos do artigo 22, parágrafo 3º da Lei nº 9.514/97, de modo que a eficácia desta dependerá do cancelamento daquela anteriormente registrada.

**13.23.** As Partes desde já reconhecem que, nos termos dos §6º e §9º do art. 22 da Lei nº 9.514, conforme alterada, a Fiduciária poderá acionar o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, em decorrência do inadimplemento das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária original.

**13.24. Cindibilidade do título.** Sem prejuízo do disposto, as Partes reconhecem que a “perfectibilização” desta garantia será realizada para cada Imóvel de maneira individualmente considerada, mediante o registro deste Contrato em cada uma das matrículas de cada um dos Imóveis, perante os competentes RGIs, admitindo-se, portanto, a cindibilidade deste título para registros em separado em cada uma das matrículas de cada dos Imóveis, de modo que, na hipótese em que não seja possível registrar este Contrato em determinada matrícula de determinado Imóvel, isto não constitua óbice para o registro quanto aos demais Imóveis, conforme manifestação de vontade das Partes consubstanciada neste instrumento.



## CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE

**14.1.** Este Instrumento de Alienação Fiduciária será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**14.2.** Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Instrumento de Alienação Fiduciária.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

**15.1.** As Partes definem o seguinte “Anexo I”:

### ANEXO I

### DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Para imóveis urbanos:

RGI	Matrícula	Localização	Área Total	Cadastr o Municipal	Forma de aquisição
Registro de Imóveis de São Roque/SP	39.167	Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica – Ocupação Estratégica, do Município e Comarca de São Roque/SP	2.308.086,12 m <sup>2</sup>	501022820	Integralização de capital, conforme Ata de Reunião de Sócios da JHSF Incorporações Ltda., datada de 28 de janeiro de 2015, registrada na JUCESP sob nº 65.604/15-5, e Ata de Assembleia Geral Extraordinária da JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A., datada de 28/01/2015, registrada na JUCESP sob nº 84.257/15-5, registradas sob o R. 2, de 16 de março de 2015, da Matrícula nº 39.167 do RGI de São Roque/SP
Registro de Imóveis de São Roque/SP	39.168	Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica – Ocupação	37.172,35 m <sup>2</sup>	501022830	Integralização de capital, conforme Ata de Reunião de Sócios da JHSF Incorporações Ltda., datada de 28 de janeiro de 2015, registrada na JUCESP sob nº 65.604/15-5, e Ata de Assembleia Geral Extraordinária da JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A., datada de 28/01/2015, registrada na JUCESP sob nº 84.257/15-5, registradas sob o R. 2, de 16 de março de



		Estratégica, do Município e Comarca de São Roque/SP			2015, da Matrícula nº 39.168 do RGI de São Roque/SP
Registro de Imóveis de São Roque/SP	39.169	Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica – Ocupação Estratégica, do Município e Comarca de São Roque/SP	293.06 5,45 m2	5010228 40	Permuta, conforme Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças, lavrada em 19 de novembro de 2008 nas notas do 14º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, no Livro nº 2964, fls. 183, rerratificada por Escritura de Retificação e Ratificação lavrada em 18 de dezembro de 2008 nas mesmas notas, no Livro nº 2976, fls. 219, conforme R. 1, de 19 de dezembro de 2008, da Matrícula nº 33.342 do RGI de São Roque e <b>(2.3)</b> Escritura Pública de Permuta sem Torna e Outras Avenças, lavrada em 19 de novembro de 2008 nas notas do 14º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, no Livro nº 2964, fls. 93, rerratificada por Escritura de Retificação e Ratificação lavrada em 18 de dezembro de 2008 nas mesmas notas, no Livro nº 2976, fls. 237, conforme R. 2, de 14 de julho de 2009, da Matrícula nº 33.343 do RGI de São Roque

**15.2.** As Partes definem o seguinte “Anexo II”:

## **MODELO DE ADITAMENTO AO INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PARA INCLUSÃO DE NOVOS IMÓVEIS**

### **[•] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento, as partes:

**JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Roque, estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Castelo Branco, KM 59+701,11 (sentido capital), Fazenda Dona Catarina, CEP 18132-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob nº 17.781.776/0001-99, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob NIRE nº 35.300.449.665 regida por seu Estatuto Social consolidado nos termos da “Ata da Assembleia Geral Extraordinária” realizada em 27/04/2023 e registrada perante a JUCESP sob nº 251.938/23-2 em sessão de



10/06/2024, neste ato representada por seus procuradores, **JOÃO ALVES MEIRA NETO**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.538.768 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 094.643.938-90, e **BRENO PEREZ VICENTE**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 34.442.560-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 311.100.578-06, ambos com endereço comercial na sede da empresa, ambos com endereço comercial na sede da empresa que ora representa (“SPE Catarina”);

**JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 05.345.215/0001-68, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.217.852.831 regida por seu Contrato Social consolidado nos termos do “Instrumento Particular da 23ª (Vigésima Terceira) Alteração e Consolidação do Contrato Social” realizada em 8 de abril de 2024 e registrada perante a JUCESP sob nº 135.883/24-6 em sessão de 12/04/2024, neste ato representada por seus procuradores, **JOÃO ALVES MEIRA NETO**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.538.768 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 094.643.938-90, e **BRENO PEREZ VICENTE**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 34.442.560-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 311.100.578-06, ambos com endereço comercial na sede da empresa, ambos com endereço comercial na sede da empresa que ora representa (“JHSF Incorporações” e, em conjunto com a SPE Catarina, “Fiduciantes”);

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, registrada perante a JUCESP sob NIRE 35300157648, regida por seu estatuto social consolidado conforme “Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 07 de agosto de 2023” e registrada perante a JUCESP em sessão de 23/08/2023 sob nº 340.626/23-9, neste ato, devidamente representada por **THIAGO STOROLI LUCAS**, brasileiro, declarando-se solteiro, estudante, portador da carteira nacional de habilitação – CNH, emitida pelo DETRAN/SP sob o nº de registro 06487560874 na qual consta o documento de identidade nº 451716887 SSPSP e o CPF nº 470.335.718-60, e **ISRAEL SANTOS RAMOS**, brasileiro, declarando-se casado, bacharel em ciência e tecnologia, portador da carteira nacional de habilitação – CNH, emitida pelo DETRAN/SP sob o nº de registro 05839464808 na qual consta o documento de identidade nº 64644960 SSP/SP e o CPF 015.775.996-24, ambos com endereço comercial na sede da empresa que ora representa (“Securitizadora” ou “Fiduciária”);

e, na qualidade de interveniente anuente,



**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.333.578 regida por seu Estatuto Social consolidado nos termos da “Ata das Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária” realizada em 27/04/2023 e registrada perante a JUCESP sob nº 251.938/23-2 em sessão de 27/06/2023, neste ato representada por seus diretores, seus diretores, **JOÃO ALVES MEIRA NETO**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.538.768 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 094.643.938-90, e **BRENO PEREZ VICENTE**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 34.442.560-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 311.100.578-06, ambos com endereço comercial na sede da empresa, ambos com endereço comercial na sede da empresa que ora representa (“Devedora”);

(sendo as Fiduciantes e a Fiduciária doravante designadas, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);

#### **CONSIDERANDO QUE:**

- (i) em 15 de outubro de 2024, as Partes celebraram a “Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Instrumento de Alienação Fiduciária”); e
- (ii) nos termos previstos na Cláusula 3.4. do Instrumento de Alienação Fiduciária, as Partes se comprometeram a celebrar um aditamento ao Instrumento de Alienação Fiduciária para inclusão dos Novos Imóveis.

**RESOLVEM**, na melhor forma de direito, celebrar o presente “[●] Aditamento à Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” (“Aditamento”), que se regerá pelas Cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis.

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

**1.1** Os termos utilizados neste Aditamento iniciados em letras maiúsculas, estejam no singular ou no plural, que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Instrumento de Alienação Fiduciária.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO**

**2.2.** As Partes alterar a definição de Imóveis, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária, a qual passa, a abranger os imóveis conforme descritos no Anexo A a este



Aditamento, sendo certo que todas as referências ao termo “Imóvel” no Instrumento de Alienação Fiduciária passam, a partir desta data, a serem entendidas como uma referência à área descrita no Anexo A.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS**

**3.1** Mediante a assinatura deste Aditamento, as Fiduciantes confirmam e reiteram as declarações e garantias prestadas na Cláusula 10 do Instrumento de Alienação Fiduciária.

### **CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO**

**4.1.** As Fiduciantes se obrigam ainda, às suas expensas, a procederem ao registro deste Aditamento perante o Cartório de RGI competente até a Data Limite para Recomposição da Razão de Garantia (conforme definido na Cláusula 3.2 do Instrumento de Alienação Fiduciária), prazo este prorrogável por 30 (trinta) dias, desde que as Fiduciantes e/ou Devedora comprovem estar envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo Cartório de RGI e que comprove que a prenotação está mantida.

**4.2.** As Fiduciantes deverão apresentar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, comprovação do registro deste Aditamento perante o RGI de São Roque em até 3 (três) Dias Úteis após a data em que o procedimento tiver sido concluído, sendo certo que, para tanto, deverá enviar também as cópias das matrículas dos Imóveis com a evidência da averbação do presente Aditamento.

**4.3.** Sem prejuízo do previsto na Cláusula 4.2 acima, as Fiduciantes se obrigam a comprovar à Fiduciária, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contado da respectiva assinatura, a prenotação deste Aditamento perante o RGI de São Roque.

### **CLÁUSULA QUINTA – RATIFICAÇÃO**

**5.1.** As alterações feitas por meio deste Aditamento não implicam novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, Cláusulas, termos e condições previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Aditamento.

### **CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

**6.1.** Este Aditamento poderá ser celebrado 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. 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 indicado abaixo.

### **CLÁUSULA SÉTIMA – LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE**

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

7.2. Fica eleito o foro da comarca 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.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditamento em 1 (uma) via eletrônica, em conjunto com 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

São Paulo, [●] de [●] de 20[●].

*[inserir páginas de assinaturas]*

**15.3.** As Partes definem o seguinte “Anexo III”:

### **ANEXO III**

#### **MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO**

\*\*\*

#### **TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA**

Pelo presente Termo de Liberação de Garantia (“Termo”), OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Securitizadora”), na qualidade de atual credora fiduciária no âmbito do “Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 15 de outubro de 2024, entre a Securitizadora, a JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A., a JHSF Incorporações LTDA. e, como interveniente anuente, a JHSF Participações S.A. (“Instrumento de Alienação Fiduciária”), vem, pelo presente,



autorizar e requerer o cancelamento da alienação fiduciária objeto do R.[●] da matrícula nº [●] deste Cartório de Registro de Imóveis de São Roque/SP.

Exceto se expressamente indicado palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária.

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

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

A Securitizadora autoriza que o Oficial de Registro de Imóveis competente proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Termo, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

[●], [●] de [●] de [●].

[●]

(inserir assinaturas)

**15.4.** As Partes definem o seguinte “Anexo IV”:

## **ANEXO IV**

### **MODELO DE PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL DAS FIDUCIANTES**

Pelo presente instrumento de mandato,

**JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Roque, estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Castelo Branco, KM 59+701,11 (sentido capital), Fazenda Dona Catarina, CEP 18132-900, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob nº 17.781.776/0001-99, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob NIRE nº 35.300.449.665 regida por seu Estatuto Social consolidado nos termos da “Ata da Assembleia Geral Extraordinária” realizada em 27/04/2023 e registrada perante a JUCESP sob nº 251.938/23-2 em sessão de 10/06/2024, neste ato representada por seus procuradores, **JOÃO ALVES MEIRA NETO**,



brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.538.768 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 094.643.938-90, e **BRENO PEREZ VICENTE**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 34.442.560-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 311.100.578-06, ambos com endereço comercial na sede da empresa, ambos com endereço comercial na sede da empresa que ora representa (“SPE Catarina”); e

**JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob nº 05.345.215/0001-68, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.217.852.831 regida por seu Contrato Social consolidado nos termos do “Instrumento Particular da 23ª (Vigésima Terceira) Alteração e Consolidação do Contrato Social” realizada em 8 de abril de 2024 e registrada perante a JUCESP sob nº 135.883/24-6 em sessão de 12/04/2024, neste ato representada por seus procuradores, **JOÃO ALVES MEIRA NETO**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.538.768 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 094.643.938-90, e **BRENO PEREZ VICENTE**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 34.442.560-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 311.100.578-06, ambos com endereço comercial na sede da empresa, ambos com endereço comercial na sede da empresa que ora representa (“JHSF Incorporações” e, quando em conjunto com a SPE Catarina, “Outorgante”);]

neste ato nomeia e constitui como seu bastante procurador,

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Outorgada”);

a quem confere amplos poderes para, agindo em seus nomes, praticar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes ao exercício dos direitos previstos no “Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” datado de 15 de outubro de 2024, celebrado entre as Outorgantes, a Outorgada e outras partes, conforme alterado, modificado, complementado de tempos em tempos e em vigor (“Instrumento de Alienação Fiduciária”), com poderes para:

- (i) independentemente da ocorrência de um inadimplemento de Obrigações Garantidas:
  - (a) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa da Alienação Fiduciária e dos Imóveis, nos termos da legislação aplicável;



- (b) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome das Fiduciantes relativo à Alienação Fiduciária, necessário para conservar, manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a Alienação Fiduciária, bem como aditar este Instrumento de Alienação Fiduciária para tais fins, incluindo promover os registros de aditamentos; e
  - (c) representar as Fiduciantes, podendo praticar atos perante quaisquer terceiros, incluindo qualquer instituição financeira e qualquer órgão ou autoridade governamental, seja na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo o Banco Central do Brasil, Juntas Comerciais, os competentes Registros de Imóveis, com amplos poderes exclusivamente para manter a validade e eficácia da Alienação Fiduciária e sua execução, assinando formulários, pedidos e requerimentos, às expensas das Fiduciantes.
- (ii) exclusivamente após a ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas e observados os procedimentos indicados na Cláusula Quarta do Instrumento de Alienação Fiduciária, conservar e recuperar a posse dos Imóveis.

Esta procuração será válida pelo prazo de 1 (um) ano, permanecendo em vigor até [●] de [●] de [●] ou até a quitação integral das Obrigações Garantidas, o que ocorrer primeiro.

Esta procuração é outorgada como condição do Instrumento de Alienação Fiduciária, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Instrumento de Alienação Fiduciária e é irrevogável e irretroatável de acordo com o artigo 684 do Código Civil.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pelo Outorgado, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes.

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

Os poderes ora outorgados são complementares e não cancelam, revogam ou afetam os poderes conferidos pela Outorgante ao Outorgado sob o Instrumento de Alienação Fiduciária.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos no Instrumento de Alienação Fiduciária.

A presente procuração é outorgada, em 1 (uma) via, aos [●] de [●] de [●], na Cidade de [●], Estado [●], Brasil.



**JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**

**JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**

*(inserir assinaturas)*

As Partes têm ciência dos dispositivos contidos na Lei Federal nº 7.433/1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/1986, na Lei Federal 8.212/1991, todavia dispensaram as apresentações e seus arquivamentos nesta serventia, exceto as seguintes: **Certidão de Ônus e Propriedade do Imóvel** – relativa ao imóvel objeto desta, emitida em prazo legal, assinada digitalmente; **DA CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS** — Este 19º Tabelionato de Notas, nos termos do Artigo 6º, item III, da Lei nº 8.935/1994, e para cumprimento das normas da CGJ/SP, faz constar neste ato notarial que nesta data procedeu no site <https://www.indisponibilidade.org.br> da “Central de Indisponibilidade de Bens”, criada pelo Provimento CGJ-SP nº 13/2012, prévia consulta à base de dados, obtendo o resultado “negativo” para o CNPJ da oras Fiduciantes, conforme comprova os respectivos códigos *HASH* para essa consulta: b65f.b263.67b6.321c.33ad.8ff7.13f7.9a6b.829d.10f7 e 836a.8663.e748.dbe9.c289.024b.a365.fb4d.f2cc.64bd e que este Tabelionato de Notas cientificou a parte da possibilidade de obtenção de certidões negativas de débitos trabalhistas – CNDT, expedidas gratuita e eletronicamente, nos termos da Lei Federal nº 12.440/2011, diretamente no sítio do Tribunal Superior do Trabalho, no endereço Internet: [www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br). **DECLARAÇÕES DAS PARTES:** Disseram mais, as partes, que aceitam a presente escritura, como está redigida, por achá-la conforme e de acordo com o que haviam entre si previamente convencionado, firmando-a de livre e espontânea vontade. **REQUERIMENTOS:** As partes autorizam desde já os atos necessários ou convenientes para o registro desta escritura. **DOI/SRF:** Emitida declaração sobre operação imobiliária, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. **DOS ARQUIVAMENTOS:** Conforme preceitua o Cap. XVI, Tomo II, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e o Provimento nº 149/2023 - CNJ, todos os documentos de arquivamento obrigatório mencionados neste ato notarial ficam, nesta data, arquivados digitalmente, pelo prazo legal, neste 19º Tabelionato de Notas da Capital, tendo como referência o número de ordem do protocolo informatizado deste mesmo ato notarial. **ENCERRAMENTO:** Pediram-me que lavrasse a presente escritura, que feita e sendo lida em voz alta, aceitaram-na por achá-la conforme, outorgam e assinam. Nada mais. Eu, **MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE**, Substituto do



Tableião, a lavrei, a conferi, subscrevo e assino. Eu, MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE, Substituto do Tableião, a lavrei. Eu, MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE, Substituto do Tableião, a subscrevi. (a.a) // JOAO ALVES MEIRA NETO - Assinado digitalmente em: 15/10/2024 20:59:28, BRENO PEREZ VICENTE - Assinado digitalmente em: 15/10/2024 20:06:44, THIAGO STOROLI LUCAS - Assinado digitalmente em: 15/10/2024 20:21:57, ISRAEL SANTOS RAMOS - Assinado digitalmente em: 15/10/2024 20:26:14, RONIE WISTON CORDEIRO GUIMARAES - Assinado digitalmente em: 15/10/2024 21:33:27, RENATO FERREIRA BARBOSA - Assinado digitalmente em: 15/10/2024 20:37:21, PATRICIA AYRES GDIKIAN - Assinado digitalmente em: 15/10/2024 20:25:39. TRASLADADA em 16 de outubro de 2024. **Eu, MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE**, Tableião Substituto o fiz extrair, conferi e porto por fé ser este traslado digital, cópia fiel do original que assino em público e raso.-

### EM TESTº DA VERDADE

#### **Assinatura digital de**

Assinado digitalmente por:  
MATHEUS AUGUSTO BELMONT  
NOBRE  
CPF: 097.288.744-05  
Certificado emitido por AC  
Certisign RFB G5  
Data: 16/10/2024 10:23:11-03:00



**MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE**

**TABELIÃO SUBSTITUTO**

O presente traslado foi confeccionado e assinado digitalmente por **MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE (CPF: 097.288.744-05)**, Tableião Substituto do 19º Tableião de **Notas da Capital de São Paulo**, sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo, para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

**CUSTAS E EMOLUMENTOS:** Ao Cartório R\$ 107914,62; Ao Estado: R\$ 30670,47; A Secretaria da Fazenda: R\$ 20992,23; Santa Casa: R\$ 1079,16; Ao Registro Civil: R\$ 5679,72; Ao Tribunal da Justiça: R\$ 7406,34; Ao Município: R\$ 2308,05; Ministerio Público: R\$ 5179,89; **TOTAL: R\$ 181230,48**

PROTOCOLO Nº: **231.079**

RECIBO nº: **61054**



Trasladada em seguida. A confirmação da autenticidade deste traslado poderá ser verificada após 24 horas de sua expedição no site "<https://selodigital.tjsp.jus.br/>", mediante a informação do código de resposta rápida denominado "QRCode" ou pelo número do selo digital citado.



SELO DIGITAL: 1113441ES000000059789224W - R\$ 60410,16

1113441ES000000059789124Y - R\$ 60410,16

1113441ES0000000597890240 - R\$ 60410,16

MATRÍCULA NOTARIAL ELETRÔNICA: 111344.2024.10.15.00010971-08



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5D8E4-NAY2D-UEY5N-HDJ3Q

Matrícula Notarial Eletrônica: 111344.2024.10.15.00010971-08

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ MATHEUS AUGUSTO BELMONT NOBRE (CPF 097.288.744-05) em  
16/10/2024 10:23

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/5D8E4-NAY2D-UEY5N-HDJ3Q>

**ANEXO VII**

---

INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular, como alienantes fiduciantes:

**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("JHSF Participações" ou "Devedora");

**CORBAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 09.576.147/0001-07, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.406.660 ("Corbas" e, em conjunto com a Devedora, "Fiduciantes"),

e, na qualidade de credora fiduciária:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Securitizadora" ou "Fiduciária", e doravante designada, em conjunto com as Fiduciantes, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

e, na qualidade de interveniente anuente:

**JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Roque, estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Castelo Branco, KM 59+701,11 (sentido capital), Fazenda Dona Catarina, CEP 18132-900, inscrita no CNPJ sob o nº 17.781.776/0001-99, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.449.665 ("Companhia").

### CONSIDERANDO QUE:

- (i) na reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 15 de outubro de 2024, foi deliberada e aprovada, entre outras matérias, a 15ª (décima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em da espécie com garantia real, em até três séries, para colocação privada, da Devedora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), nos termos da Lei

n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações");

- (ii)** nesta data, foi celebrado o "*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convogada em Da Espécie com Garantia Real, em até Três Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" entre a Devedora, a Securitizadora e a Companhia ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foi regulada a Emissão das Debêntures;
- (iii)** as Debêntures serão integralmente subscritas e integralizadas pela Fiduciária, a qual passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures, bem como de todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Créditos Imobiliários");
- (iv)** a Fiduciária, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emitiu 3 (três) cédulas de créditos imobiliários fracionárias ("CCI"), representando, em conjunto, a totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*";
- (v)** a Fiduciária é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), e tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e sua consequente securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do artigo 18 da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430");
- (vi)** a Securitizadora pretende realizar a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI nº 1, CCI nº 2 e CCI nº 3 ("CCI Primeira Série", "CCI Segunda Série" e "CCI Terceira Série" respectivamente e, quando referidas individual e indistintamente, as "CCI") da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora ("CRI", "Securitização" e "Operação de Securitização", respectivamente);
- (vii)** a emissão dos CRI será realizada nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares, em observância ao "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures Devidas pela JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização");

- (viii)** como garantia ao fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), são ou serão constituídas, conforme o caso, as seguintes garantias em benefício da Securitizadora (em conjunto, "Garantias da Securitização"): **(a)** a presente Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo); e **(b)** a alienação fiduciária dos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão ("Imóveis Garantia"), outorgada pela Companhia em benefício da Securitizadora, nos termos da "Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças" ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), a ser constituída nos termos do instrumento próprio celebrado nesta data entre a Securitizadora e a Companhia, com interveniência e anuência da Devedora ("Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis" e, em conjunto com este Contrato, "Contratos de Garantia");
- (ix)** as Fiduciantes desejam alienar fiduciariamente em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, os Bens e Direitos Dados em Garantia (conforme abaixo definido), dos quais são as legítimas e exclusivas titulares;
- (x)** a constituição e a outorga da presente Alienação Fiduciária, bem como a celebração do presente Contrato, foram aprovadas (i) em reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 15 de outubro de 2024, e (ii) em reunião de sócios da Corbas, realizada em 15 de outubro de 2024; e
- (xi)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato (conforme definido abaixo), cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

**RESOLVEM AS PARTES**, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar o presente "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato"), de acordo com os termos e condições a seguir estabelecidos, livremente convencionados entre as Partes, que se obrigam a cumpri-los e fazer com que sejam cumpridos.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES**

**1.1.** Os termos em letras maiúsculas ou com iniciais maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos abaixo, ainda que posteriormente ao seu uso, são aqui utilizados com o mesmo significado atribuído a tais termos na Escritura de Emissão. Todos os termos no singular definidos neste Contrato deverão ter os mesmos significados quando empregados no plural e vice-versa. As expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras da mesma importância, quando empregadas neste Contrato, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este Contrato como um todo e não a uma disposição específica deste Contrato, e referências a cláusula, sub-cláusula, item, adendo e anexo estão relacionadas a este Contrato a não ser que de outra forma especificado.

## CLÁUSULA SEGUNDA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

**2.1.** Em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento da totalidade das obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, atualização monetária, Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão), o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, o imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas previstos na Escritura de Emissão, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito ("Obrigações Garantidas"), as Fiduciantes, pelo presente, de forma irrevogável e irretroatável, alienam fiduciariamente, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei 4.728"), no que for aplicável, nos artigos 40 e 113 da Lei das Sociedades por Ações e, conforme aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), à Fiduciária, os bens e direitos descritos abaixo ("Alienação Fiduciária de Ações"), sob condição suspensiva, conforme descrito na Cláusula 2.1.2. abaixo:

- (i)** a totalidade das ações de emissão da Companhia de titularidade das Fiduciantes, equivalentes, nesta data, a 59.807.114.200 (cinquenta e nove bilhões, oitocentos e sete milhões, cento e quatorze mil e duzentas) ações ordinárias representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, sendo 59.807.114.199 (cinquenta e nove bilhões, oitocentos e sete milhões, cento e quatorze mil e cento e noventa e nove) ações de titularidade da Devedora e a 1 (uma) ações de titularidade da Corbas ("Ações Alienadas Fiduciariamente"), conforme o Anexo I;
- (ii)** quaisquer novas ações de emissão da Companhia (A) que venham a ser subscritas, adquiridas (direta ou indiretamente) ou de titularidade, a qualquer título, das Fiduciantes em razão das Ações Alienadas Fiduciariamente, inclusive decorrentes de desdobramento, grupamento, bonificação, capitalização de lucros ou reservas, fusão, cisão, incorporação, permuta, substituição, divisão ou qualquer outro tipo de reorganização societária ou sob qualquer outra forma, e quaisquer bens ou títulos nos quais as ações de emissão da Companhia sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários), quer substituam ou não as Ações Alienadas Fiduciariamente, incluindo eventuais ações, presentes ou futuras, que venham a ser averbadas no Livro de Registro de Ações da Companhia (conforme abaixo definido),

e (B) oriundas da subscrição de novas ações representativas do capital social da Companhia, bem como de bônus de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, relacionados à participação societária das Fiduciárias na Companhia ("Novas Ações"); e

**(iii)** quaisquer outros bens entregues, a partir da data de assinatura deste Contrato, às Fiduciárias em razão das Ações Alienadas Fiduciariamente, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de qualquer redução do capital social, incorporação, fusão, cisão, permuta de ações, conferência de bens, liquidação ou dissolução, total ou parcial, ou qualquer outra forma de reorganização societária da Companhia, bem como **(a)** todos os certificados, instrumentos e documentos representativos ou comprobatórios de tais bens, a qualquer tempo recebidos, devidos ou, a qualquer título, distribuídos às Fiduciárias; e **(b)** todos e quaisquer frutos por eles produzidos.

**2.1.1.** O número de ações que compõe o capital social da Companhia, conforme descrito na Cláusula 2.1., item "(i)" acima, considera o aumento de capital, subscrito e integralizado pela Devedora, aprovado em assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 31 de dezembro de 2022, registrada perante a JUCESP sob o nº 47.935/23-6, em sessão realizada em 2 de fevereiro de 2023 ("AGE de Aumento de Capital"), cujo valor não foi considerado nas consolidações ao estatuto social da Companhia aprovadas em assembleias gerais extraordinárias realizadas nos dias 20 de março de 2023 e no dia 10 de junho de 2024 ("Consolidações Estatuto").

**2.1.1.1.** A ratificação do valor social previsto na AGE de Aumento de Capital e a rerratificação das Consolidações Estatuto foi aprovada em assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 16 de outubro de 2024 ("AGE de Rerratificação") e está pendente de registro na JUCESP.

**2.1.2.** Exclusivamente para fins fiscais as Partes atribuem às Ações Alienadas Fiduciariamente o valor de R\$ 598.071.142,00 (quinhentos e noventa e oito milhões, setenta e um mil, cento e quarenta e dois reais), com base no balancete financeiro da Companhia relativo ao exercício fiscal findo em 31 de dezembro de 2023.

**2.1.2.1.** Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, o valor das Ações Alienadas Fiduciariamente será considerado o valor das Ações Alienadas Fiduciariamente atualizado conforme balancete atualizado referente aos meses de dezembro dos anos subsequentes, que será enviado pelas Fiduciárias em até 90 (noventa) dias do encerramento do exercício social, observado que a variação do valor das Ações Alienadas Fiduciariamente não representará, por si só, um descumprimento de obrigação ou hipótese de evento de vencimento antecipado das Debêntures. Fica certo e ajustado entre as Partes que o valor das Ações Alienadas Fiduciariamente mencionado acima (i) está citado no presente Contrato única e exclusivamente, como referência, para verificação anual de suficiência de garantia, nos termos da Resolução CVM 17/2021, e (ii) sob nenhuma hipótese será considerado para quaisquer outros fins, principalmente, mas não se

limitando a, excussão da garantia, disputa judicial ou não, os quais deverão obedecer aos termos e condições previstos neste Contrato.

**2.1.3.** Condição suspensiva. A eficácia da garantia constituída no âmbito do presente Contrato sobre as Ações, está condicionada à comprovação de que o Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito nº 15.2.0908.1, no valor de R\$ 145.725.000,00 (cento e quarenta e cinco milhões e setecentos e vinte cinco mil reais), firmado junto do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES (“BNDES” e “Contrato BNDES”, respectivamente) foi integralmente quitado, mediante apresentação do termo de quitação a ser expedido pelo BNDES e liberação do ônus no Livro de Registro de Ações da Companhia (conforme definido abaixo) (“Condição Suspensiva”).

**2.1.3.1.** As Fiduciárias deverão agir de forma diligente, de modo a cumprir a Condição Suspensiva. As Fiduciárias se obrigam a levar para registro perante o Cartório de RTD (conforme definido abaixo) o termo de quitação a ser expedido pelo BNDES, nos prazos previstos na Cláusula 3.2. “(i)” abaixo.

**2.1.4.** As Partes declaram, para fins da legislação aplicável, que as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas no Anexo II ao presente Contrato.

**2.1.5.** As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Escritura de Emissão, cujas cláusulas, termos e condições as Partes declaram expressamente conhecer e concordar. A descrição ora oferecida das Obrigações Garantidas, conforme previstas e caracterizadas no Anexo II deste Contrato visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma ou modifica, sob qualquer aspecto, os direitos da Securitizadora, no âmbito das Debêntures.

**2.1.6.** Para os fins da Cláusula 2.1 acima, as Fiduciárias declaram conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições da Escritura de Emissão e dos demais documentos da Operação de Securitização (em conjunto “Documentos da Operação”).

**2.2.** Complementarmente, as Fiduciárias, pelo presente Contrato, de forma irrevogável e irretratável, alienam e transferem fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, à Securitizadora, de forma irrevogável e irretratável (“Alienação Fiduciária Dividendos”, e, quando referido em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações, a “Garantia” ou “Alienação Fiduciária”):

**(i)** todos os dividendos (em dinheiro ou mediante distribuição de novas ações), proventos, lucros, frutos, rendimentos, preferências, bonificações, direitos, juros sobre capital próprio, reembolso de capital, distribuições e demais valores que venham a ser apurados e/ou declarados (e mesmo que ainda não tenham sido distribuídos) pela Companhia às Fiduciárias em decorrência de, ou relacionadas a, quaisquer das Ações Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, resgate, amortização e redução de capital (“Rendimentos das Ações”); e

**(ii)** o direito de subscrição de novas ações representativas da totalidade do capital social da Companhia, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, relacionados à participação acionária das Fiduciantes na Companhia em razão das Ações Alienadas Fiduciariamente, bem como direitos de preferência e opções de titularidade das Fiduciantes na Companhia ("Direitos Cedidos" e, em conjunto com os bens e direitos mencionados na Cláusulas 2.1 acima e os Rendimentos das Ações, "Bens e Direitos Dados em Garantia").

**2.2.1.** Não obstante o disposto acima, mediante a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definidos na Escritura de Emissão), ou em caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento dos Rendimentos das Ações deverão ser retidos pela Securitizadora.

**2.2.2.** Observado o disposto na Cláusula 2.2.1 acima, para fins de esclarecimento, as Partes reconhecem e concordam que os recursos oriundos do pagamento dos Rendimentos das Ações que já tenham sido pagos pela Companhia não compõem ou integrarão, em nenhuma hipótese e sob qualquer fundamento, os Bens e Direitos Dados em Garantia e poderão ser livremente utilizados pelas Fiduciantes.

**2.3.** A subscrição, aquisição ou constituição de quaisquer Novas Ações e/ou quaisquer bens e direitos previstos no item 2.1 acima serão automaticamente incorporados e sujeitos à Alienação Fiduciária constituída sob este Contrato, reputar-se-ando perfeita tão logo passe a existir, independentemente de quaisquer formalidades adicionais, passando, para todos os fins de direito, a compor as Ações Alienadas Fiduciariamente e os Bens e Direitos Dados em Garantia. Não obstante, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a subscrição, aquisição ou constituição de quaisquer Novas Ações e/ou quaisquer bens e direitos previstos no item 2.1 acima, os quais estão automaticamente incorporados à presente Garantia independentemente de quaisquer formalidades adicionais, as Fiduciantes obrigam-se a notificar, por escrito, a Securitizadora, informando a ocorrência deste evento, bem como a, juntamente com as demais Partes, celebrar aditamento a este Contrato, na forma do Anexo III a este Contrato, para fins de formalização da Garantia sobre as Novas Ações e/ou quaisquer bens e direitos previstos no item 2.1 acima.

**2.3.1.** Observado o disposto na Cláusula 2.2.1. acima, as Fiduciantes deverão apresentar tal instrumento de aditamento para registro no Cartório de RTD, bem como observar as demais formalidades e prazos dispostos na Cláusula Terceira abaixo. Todos os custos envolvidos no registro do aditamento deverão ser suportados pelas Fiduciantes e/ou pela Companhia.

**2.3.2.** Fica desde já certo e ajustado que as providências mencionadas nos itens 2.3 e 2.3.1 acima são meramente declaratórias do ônus já constituído por meio do presente Contrato e, portanto, não são condições para a constituição da Garantia sobre quaisquer Bens e Direitos Dados em Garantia. Para todos os fins do presente Contrato, as Novas Ações integram a definição de Ações Alienadas Fiduciariamente e ficarão automaticamente abrangidas pela presente Alienação Fiduciária, aplicando-se às mesmas todos os termos e condições deste Contrato.

**2.4.** Para os fins do disposto neste Contrato, sempre que forem emitidas Novas Ações pela Companhia e/ou quaisquer bens e direitos previstos no item 2.1 acima, ficarão as Fiduciantes obrigadas a exercer a subscrição e integralização dos seus direitos correspondentes, de forma que as respectivas participações detidas pelas Fiduciantes não sejam diluídas, bem como sempre seja mantida a Alienação Fiduciária, em favor da Securitizadora, de ações representativas da totalidade do capital social da Companhia.

**2.4.1.** As Fiduciantes e a Companhia reconhecem que a Securitizadora não é e nem será responsável, em qualquer momento, pela integralização de Novas Ações, sendo que referida obrigação de integralizar é de inteira responsabilidade das Fiduciantes, nos termos do respectivo boletim de subscrição.

**2.5.** A Alienação Fiduciária resulta na transferência à Securitizadora, da propriedade fiduciária e da posse indireta dos Bens e Direitos Dados em Garantia, permanecendo a sua posse direta com as Fiduciantes.

**2.6.** A Alienação Fiduciária garante as Obrigações Garantidas decorrentes das Debêntures, sendo objeto de compartilhamento entre as Séries. Os recursos decorrentes de qualquer excussão de garantia serão divididos proporcionalmente ao valor do saldo devedor de cada uma das Séries à época da excussão.

**2.7.** No prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis do cumprimento, pagamento e integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, a Securitizadora liberará a Garantia constituída pelo presente Contrato, mediante termo de liberação nos moldes do Anexo VI deste instrumento, devendo as Fiduciantes ressarcir a Securitizadora por todos os custos e despesas incorridos para tal fim. As Fiduciantes serão as únicas responsáveis por todos os custos e providências que venham a ser necessários para a liberação da Garantia constituída pelo presente Contrato, inclusive, sem qualquer limitação, quaisquer registros ou averbações, previstos na lei aplicável.

**2.8.** Para fins do artigo 290 do Código Civil, a Companhia declara expressamente que está ciente da Garantia e dos termos deste Contrato.

**2.9.** Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão quanto aos Eventos de Vencimento Antecipado, caso a Garantia e/ou os Bens Dados em Garantia venham a ser objeto penhora, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral e/ou administrativa de efeito similar que recaia sobre estes ("Evento de Deterioração"), que não tenha sido devidamente sanada dentro do prazo de cura de 30 (trinta) dias contados da data de publicação da referida medida ("Prazo de Cura"), as Fiduciantes deverão em até 2 (dois) Dias Úteis contados do Prazo de Cura, comunicar a Securitizadora sobre o respectivo Evento de Deterioração que, por sua vez, convocará assembleia geral dos titulares de CRI para deliberar sobre (i) um reforço de garantia, por meio da apresentação de nova garantia pelas Fiduciantes ("Reforço de Garantia"), (ii) o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas; ou (iii) o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

**2.9.1.** O instrumento de garantia que formalizará o Reforço de Garantia deverá identificar todos os direitos ou bens sobre os quais a alienação fiduciária será constituída e deverá ser interpretado como parte integrante deste Contrato para todos os fins. Para evitar dúvidas, as Partes reconhecem e concordam que nenhum Reforço de Garantia será aplicável se, nos termos da Cláusula 2.9 acima, o evento que criou a obrigação de Reforço ou Substituição de Garantia for revertido, suspenso e/ou sanado dentro do prazo estabelecido nos termos da Cláusula 2.9 acima.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - FORMALIDADES E REGISTROS**

**3.1.** A transferência da titularidade fiduciária das Ações Alienadas, do domínio resolúvel e da posse indireta das Ações Alienadas operar-se-á com o registro deste Contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo ("Cartório de RTD").

**3.2.** As Fiduciantes obrigam-se, ainda, a:

- (i)** em até 5 (cinco) Dias Úteis após a celebração deste Contrato e de seus eventuais aditamentos, requerer o registro deste Contrato e seus eventuais aditamentos, conforme o caso, no Cartório de RTD, sendo certo que no caso de impossibilidade de conclusão do registro no prazo mencionado em razão de não resposta do Cartório de RTD e/ou de exigências do Cartório de RTD, as Fiduciantes deverão comunicar à Fiduciária e atender eventuais exigências do referido Cartório de RTD de forma tempestiva, mantendo a prenotação vigente, observado que, nesses casos, o referido prazo será prorrogável automaticamente por iguais períodos para a obtenção do registro em questão, até o prazo máximo total de 30 (trinta) dias após a assinatura deste Contrato ou eventual aditamento;
- (ii)** fornecer 1 (uma) via eletrônica (.pdf) do presente Contrato e demais documentos comprobatórios do registro mencionado no item (i) acima à Securitizadora, dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do registro deste Contrato e de seus eventuais aditamentos, nos termos do item (i) acima, conforme o caso, bem como cópia simples ao Agente Fiduciário no mesmo prazo;
- (iii)** em até 2 (dois) Dias Úteis da data de assinatura deste Contrato, requerer o arquivamento da AGE de Rerratificação na JUCESP,
- (iv)** em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de assinatura deste Contrato, comprovar à Securitizadora mediante envio de cópia autenticada integral do livro de registro de ações nominativas de emissão da companhia, com o termo de abertura devidamente registrado na junta comercial competente ("Livro de Registro de Ações da Companhia") ou, conforme o caso, do extrato do agente escriturador das ações de emissão da Companhia, evidenciando a averbação da Alienação Fiduciária nos termos do Artigo 40, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, com a seguinte anotação (conforme aplicável), bem como cópia simples ao Agente Fiduciário no mesmo prazo:

*"100% das ações, presentes e futuras, de emissão da JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A. ("Companhia") atualmente correspondentes a 59.807.114.199 (cinquenta e nove bilhões, oitocentos e sete milhões, cento e quatorze mil e cento e noventa e nove) de titularidade da JHSF Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65, e a 1 (uma) ação de titularidade da Corbas Administradora de Bens Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 09.576.147/0001-07 ("Acionistas Fiduciantes"), bem como quaisquer outros bens entregues às Acionistas Fiduciantes em razão das ações alienadas fiduciariamente e seus respectivos certificados, instrumentos e documentos representativos ou comprobatórios, seus respectivos frutos, lucros, rendimentos, preferências, dividendos, proventos, direitos, juros sobre capital próprio, valores, participações, reembolso de capital, bonificações, distribuições e demais valores que venham a ser declarados (e mesmo que ainda não tenham sido distribuídos) e direitos de subscrição de novas ações representativas do capital social da Companhia, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações encontram-se cedidos ou alienados fiduciariamente, conforme o caso, em favor da Opea Securitizadora S.A., em condição suspensiva, em garantia das obrigações assumidas no âmbito da 15ª (décima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em três séries, da Devedora, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças", datado de 15 de outubro de 2024 ("Contrato"), o qual se encontra arquivado na sede social da Companhia. Os direitos políticos e patrimoniais relacionados às ações alienadas fiduciariamente devem observar o disposto no referido Contrato."*

**3.2.1.** No caso de qualquer aditamento a este Contrato, para o fim de acrescentar Novas Ações, as Fiduciantes deverão, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do aditamento, comprovar à Securitizadora mediante envio de cópia autenticada integral do Livro de Registro de Ações da Companhia ou, conforme o caso, do extrato do agente escriturador das ações de emissão da Companhia evidenciando a averbação da Alienação Fiduciária sobre as Novas Ações, nos termos do Artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, com a seguinte anotação (conforme aplicável):

*"O Aditamento de nº [•], datado de [•], ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças, datado de 16 de outubro de 2024, é ora averbado para formalizar a extensão da alienação fiduciária constituída em favor da Opea Securitizadora S.A., sobre [•] novas ações de titularidade da Companhia ("Novas Ações"), totalizando [•] ([•]) ações alienadas fiduciariamente, sendo [•] ([•]) ações de titularidade da JHSF Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65, e a [•] ([•]) ações de titularidade da Corbas Administradora de Bens Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 09.576.147/0001-07, equivalentes a 100% (cem por cento) do capital social da companhia, sobre seus respectivos frutos,*

*lucros, dividendos (em dinheiro ou mediante distribuição de novas ações), proventos, lucros, frutos, rendimentos, preferências, bonificações, direitos, juros sobre capital próprio, reembolso de capital, distribuições e demais valores que venham a ser apurados e/ou declarados (e mesmo que ainda não tenham sido distribuídos) decorrentes das Novas Ações.”*

**3.3.** Todas e quaisquer despesas relacionadas aos registros previstos neste Contrato correrão exclusivamente às expensas das Fiduciantes.

#### **CLÁUSULA QUARTA - EXERCÍCIO DE DIREITOS DE VOTO DECORRENTE DAS AÇÕES**

**4.1.** As Fiduciantes poderão exercer seus direitos de voto livremente durante a vigência deste Contrato desde que não esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado (conforme previsto na Escritura de Emissão), com exceção das deliberações societárias concernentes à Companhia relativas às matérias a seguir relacionadas, que estarão sempre sujeitas ao veto, por escrito, da Securitizadora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI em Assembleia:

- (v)** a cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações) ou qualquer forma de reorganização societária da Companhia ou transformação do tipo societário da Companhia;
- (vi)** a incorporação pela Companhia de outras sociedades, inclusive de ações, bens ou patrimônios, bem como a aquisição de participação ou ingresso em outras sociedades;
- (vii)** a prática de qualquer ato, a celebração de qualquer documento ou o ajuizamento de qualquer ação pela Companhia para o fim de aprovar, requerer ou concordar com falência, liquidação, dissolução, extinção ou recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia;
- (viii)** extinção, liquidação, dissolução ou qualquer requerimento voluntário ou involuntário de falência, recuperação judicial ou proposta e/ou pedido de homologação de plano de recuperação extrajudicial ou a prática de quaisquer atos pré-falimentares previstos em lei, incluindo requerimentos de antecipação judicial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, prevista no parágrafo 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“Lei 11.101”), ou, ainda, quaisquer medidas preparatórias ou antecipatórias para recuperação judicial ou extrajudicial, inclusive qualquer processo similar em outra jurisdição, conforme previstas no artigo 20-B da Lei 11.101;
- (ix)** a redução do capital social da Companhia (exceto para absorção de prejuízo), resgate ou amortização de ações ou qualquer operação de efeito similar, seja com redução ou não de capital social ou entrega de bens aos acionistas;

- (x)** emissão de bônus de subscrição, debêntures conversíveis em ações ou com participação nos lucros ou de partes beneficiárias, bem como a outorga de opção de compra de quaisquer desses títulos;
- (xi)** criação de nova espécie ou classe de ações;
- (xii)** alteração das preferências, vantagens e condições das Ações Alienadas Fiduciariamente;
- (xiii)** prática de atos de disposição da propriedade do Imóvel Garantia, incluindo, mas não se limitando a permuta, alienação, dação em pagamento ou outras formas de transferência do Imóvel Garantia, exceto pelos atos e eventos expressamente permitidos pelos Documentos da Operação;
- (xiv)** distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento e/ou distribuição de lucros, exceto conforme permitido na Escritura de Emissão;
- (xv)** desdobramento ou grupamento das Ações Alienadas Fiduciariamente; e
- (xvi)** todas as deliberações que, nos termos da lei aplicável ou do estatuto social da Companhia, possam acarretar o direito ao reembolso ou retirada do acionista dissidente.

**4.2.** Não obstante o disposto acima, mediante a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão, ou em caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, todos e quaisquer direitos de voto das Fiduciantes em razão da titularidade de ações da Companhia só poderão ser exercidos mediante o prévio consentimento por escrito da Securitizadora.

**4.3.** As Fiduciantes se obrigam a notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, sobre a convocação de qualquer assembleia geral de acionistas da Companhia, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos da data da realização da assembleia, na hipótese em que quaisquer das matérias relacionadas no item 4.1 acima estejam na ordem do dia para serem discutidas ou, na ocorrência do previsto no item 4.2 acima, sobre quaisquer assuntos, obrigando-se as Fiduciantes a apresentarem a respectiva ordem do dia na mesma notificação e a intenção de voto das Fiduciantes ("Comunicação de Deliberação").

**4.3.1.** Em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento da Comunicação de Deliberação, a Securitizadora deverá convocar Assembleias Especiais de titulares dos CRI, para que referidos titulares dos CRI se manifestem sobre a intenção de voto das Fiduciantes sobre as matérias indicadas na Comunicação de Deliberação.

**4.3.2.** Qualquer manifestação de voto das Fiduciantes sobre as matérias sujeitas a veto da Securitizadora, bem como quaisquer atos praticados com relação a tal voto, realizados

previamente à respectiva autorização pela Securitizadora, conforme deliberado nas Assembleias Especiais de titulares dos CRI estará condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à aprovação da Securitizadora, não produzindo quaisquer efeitos até que seja obtida tal aprovação.

**4.3.3.** Não obstante o item 4.3.2 acima, a Securitizadora deverá vetar o exercício do voto pelas Fiduciantes, caso qualquer das Assembleias Especiais de Titulares de CRI tenha deliberado por vetar a aprovação da matéria em questão.

**4.4.** A Companhia não deverá registrar ou implementar qualquer manifestação de voto das Fiduciantes que viole os termos e condições previstos no presente Contrato ou que, por qualquer outra forma, possa ter um efeito prejudicial quanto à eficácia, validade ou prioridade da Garantia. Na hipótese de ser tomada qualquer deliberação societária com infração ao disposto no presente Contrato, tal deliberação será nula de pleno direito, assegurado à Securitizadora o direito de tomar as medidas legais cabíveis para impedir que tal deliberação produza quaisquer efeitos, antes ou após a sua aprovação.

**4.4.1.** Para fins de exercício do direito previsto no item 4.4 acima, a Securitizadora deverá notificar a Fiduciante, por escrito, com cópia para a(s) junta(s) comercial(is) aplicável(is). Uma vez recebida a notificação da Securitizadora, as Fiduciantes terão 10 (dez) Dias Úteis para tomar todas as medidas societárias necessárias ao atendimento do quanto indicado pela Securitizadora.

**4.5.** A obrigação prevista nesta Cláusula Quarta configura-se obrigação de fazer, nos termos do artigo 815 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil") sujeitando-se às disposições ali previstas, em especial à concessão de tutela específica da obrigação.

#### **CLÁUSULA QUINTA - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DAS FIDUCIANTES E DA COMPANHIA**

**5.1.** Sem prejuízo das demais obrigações assumidas na Escritura de Emissão e neste Contrato e aquelas decorrentes da legislação aplicável, as Fiduciantes obrigam-se, de forma irrevogável e irretratável, a:

- (i)** praticar todos os atos necessários para manter a presente Alienação Fiduciária existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, até o total adimplemento das Obrigações Garantidas, observada a Condição de Liberação;
- (ii)** não praticar qualquer ato, ou abster-se de praticar qualquer ato, que possa, de qualquer forma, afetar o cumprimento, pela Fiduciante, das suas obrigações, tomando todas e quaisquer medidas necessárias com vistas à preservação dos Bens e Direitos Dados em Garantia ou dos direitos da Fiduciária, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;

- (iii)** não **(a)** vender, ceder, transferir, permutar, renunciar, arrendar, locar, dar em comodato, prometer realizar quaisquer destes atos ou, a qualquer título alienar ou outorgar qualquer opção de compra ou venda sobre qualquer um dos Bens e Direitos Dados em Garantia; **(b)** criar qualquer ônus ou gravame sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia ou bens a eles relacionados, salvo os ônus resultantes deste Contrato; ou **(c)** restringir, depreciar ou diminuir, ou realizar qualquer ato que possa vir a resultar em qualquer restrição, depreciação, diminuição ou prejuízo para a garantia e/ou os direitos criados por este Contrato, em qualquer caso, exceto conforme permitido nos Documentos da Operação;
- (iv)** às suas próprias expensas, defender-se e defender os seus direitos sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia e os direitos e interesses da Fiduciária com relação aos Bens e Direitos Dados em Garantia, de forma tempestiva, em face de quaisquer reivindicações e pleitos apresentados por quaisquer terceiros;
- (v)** praticar todos os atos necessários à efetiva formalização da Alienação Fiduciária no prazo e na forma estabelecidos na Cláusula 3 acima, incluindo o pedido de arquivamento da AGE de Rerratificação na JUCESP;
- (vi)** cumprir tempestivamente quaisquer requisitos e dispositivos legais exigidos para a existência, validade, eficácia e/ou exequibilidade da presente Alienação Fiduciária e, mediante solicitação da Fiduciária, apresentar comprovação de que tais requisitos ou dispositivos legais foram cumpridos;
- (vii)** manter em vigor, até a total e completa liquidação das Obrigações Garantidas, a procuração para excussão dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente mencionada na Cláusula 8 abaixo;
- (viii)** não praticar nenhum ato, nem tomar nenhuma decisão que possa prejudicar, modificar, restringir ou afetar negativamente, quaisquer direitos outorgados à Fiduciária por este Contrato, pelos demais Documentos da Operação ou pela lei aplicável ou, ainda, a execução da garantia ora constituída;
- (ix)** cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas (a) discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou (b) cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (x)** cumprir, e fazer com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades das Fiduciantes, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à

saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais ("Legislação Socioambiental"), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas discutidas pelas Fiduciantes nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;

- (xi)** cumprir a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;
- (xii)** cumprir e fazer com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Fiduciante, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção"), para tanto **(a)** mantendo políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dando conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; **(c)** se abstendo de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** comunicando imediatamente à Securitizadora, caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas; comprometem-se, ainda, a envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto;
- (xiii)** defender, tempestivamente e de forma adequada, às suas próprias custas e expensas, os direitos da Securitizadora sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia, contra quaisquer reivindicações e demandas de terceiros, mantendo a Securitizadora indene e salva de todas e quaisquer responsabilidades, custos e despesas necessárias e comprovadas (incluindo honorários e despesas advocatícios): **(a)** referentes ou provenientes de qualquer atraso no pagamento dos tributos e demais encargos incidentes ou devidos relativamente a qualquer dos Bens e Direitos Dados em Garantia; **(b)** referentes ou resultantes de qualquer incorreção, insuficiência ou violação das declarações dadas ou obrigações assumidas pelas Fiduciantes neste Contrato; e/ou **(c)** referentes à formalização e ao aperfeiçoamento da presente Garantia, de acordo com este Contrato;

- (xiv)** obter todos os registros, averbações e aprovações que vierem a ser exigidos pela legislação aplicável para o fim de permitir que a Securitizadora exerça integralmente os direitos que lhe são aqui assegurados;
- (xv)** na hipótese de ser verificado qualquer ônus, encargo ou gravame sobre os Bens Dados em Garantia, obter medida judicial suspendendo o respectivo ônus, encargo ou gravame em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de verificação do respectivo ônus, encargo ou gravame;
- (xvi)** a qualquer tempo, durante a vigência deste Contrato, e às suas expensas, firmar e entregar todos os instrumentos e documentos (inclusive quaisquer alterações ou aditamentos ao presente Contrato), bem como tomar todas as medidas cabíveis que a Securitizadora razoavelmente solicite, por escrito, a fim de manter e conservar a plena validade, eficácia e exequibilidade desta Alienação Fiduciária, ou para permitir que a Securitizadora possa conservar e proteger o exercício e execução dos respectivos direitos e recursos assegurados em decorrência deste Contrato ou da lei aplicável; tomar ou assegurar que sejam tomadas todas as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias para a cobrança ou conservação dos Bens e Direitos Dados em Garantia, sem prejuízo de caso as Fiduciantes não tomem tais medidas, a Securitizadora poder tomar tais providências judiciais ou extrajudiciais, às expensas da Fiduciante;
- (xvii)** manter a titularidade válida e plena dos respectivos Bens e Direitos Dados em Garantia, mantendo-os em sua posse mansa e pacífica, livres e desembaraçados de quaisquer ônus (exceto pela Alienação Fiduciária constituída neste Contrato) e de quaisquer ações de arresto, sequestro ou penhora, até o limite de sua responsabilidade;
- (xviii)** notificar a Securitizadora **(a)** a respeito de qualquer acontecimento de que tenha conhecimento (incluindo, mas não limitado, a perdas em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos envolvendo as Fiduciantes) que possa depreciar ou ameaçar de forma relevante e que possa impactar a garantia prestada neste Contrato, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência de tal acontecimento; e/ou **(b)** acerca da ocorrência de qualquer penhora, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral e/ou administrativa de efeito similar que recaia sobre a Garantia e/ou os Bens Dados em Garantia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência;
- (xix)** pagar, antes da incidência de qualquer multa, penalidades, juros ou despesas, todos os tributos e contribuições incidentes sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia pelos quais seja responsável nos termos da legislação tributária, exceto aqueles que estejam sendo contestados em boa-fé nas esferas administrativas ou judicial e que, em razão de tal discussão, e tenham sua exigibilidade suspensa;

- (xx)** adiantar ou reembolsar a Securitizadora e/ou titulares dos CRI, mediante solicitação por escrito, todas as despesas, tributos, emolumentos, encargos, despesas e custos (inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais e extrajudiciais) comprovadas que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares dos CRI e da Securitizadora em relação aos Bens e Direitos Dados em Garantia ou para a assinatura, celebração, registro, formalização, transferência do produto da execução da Garantia e a extinção e/ou execução deste Contrato (quer de forma amigável, judicial ou extrajudicialmente ou por qualquer outro meio) ou quaisquer outros documentos produzidos de acordo com o presente (incluindo aditamentos a este);
- (xxi)** não celebrar contratos ou acordos com terceiros e não tomar qualquer medida contrária à instituição desta Garantia ou que possa impedir, restringir ou de qualquer forma limitar os direitos da Securitizadora e/ou dos titulares dos CRI relacionados a este Contrato;
- (xxii)** manter ou fazer com que sejam mantidos na sua sede, registros completos e precisos sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia, e permitir à Securitizadora inspecionar todos os livros e registros da Companhia com relação aos Bens e Direitos Dados em Garantia e produzir quaisquer cópias de referidos registros durante o horário comercial, conforme solicitado por escrito pela Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis, ressalvado que, quando da ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas, as providências previstas neste item deverão ser tomadas, em até 1 (dia) Dia Útil contado da solicitação enviada pela Securitizadora;
- (xxiii)** enviar ao Agente Fiduciário, anualmente, até o último dia útil do mês de março, cópia das demonstrações financeiras ou balanço patrimonial referente ao exercício social encerrado, a partir do encerramento do exercício social de 2024;
- (xxiv)** tratar qualquer sucessor da Securitizadora como se fosse signatário original deste Contrato, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos deste Contrato;
- (xxv)** não aprovar a conversão das Ações Alienadas Fiduciariamente, no todo ou em parte, em qualquer outro tipo de valor mobiliário;
- (xxvi)** na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, não obstar (e fazer com que seus administradores não obstem) a realização e implementação, pela Securitizadora, de quaisquer atos necessários à excussão dos Bens e Direitos Dados em Garantia e à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas da Securitizadora, nos termos deste Contrato;

- (xxvii)** na qualidade de acionista da Companhia, não autorizar a realização, pela Companhia, de qualquer pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação nos lucros ou pagamento de Rendimentos das Ações, estatutariamente prevista, em desconformidade com a Escritura de Emissão;
- (xxviii)** dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos, bem como fazer com que estes cumpram de forma integral e façam cumprir todos os seus termos e condições; e
- (xxix)** não celebrar quaisquer acordos de acionistas, nem qualquer contrato que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vincule ou crie qualquer ônus ou gravame ou limitação de disposição das Ações Alienadas Fiduciariamente, tais como *tag along*, *drag along* e direitos de preferência para aquisição ou alienação de ações de emissão da Companhia.

**5.2.** Se qualquer das Fiduciantes deixar de cumprir qualquer avença contida no presente Contrato, a Securitizadora poderá cumprir referida avença, ou providenciar o seu cumprimento, sendo certo que as Fiduciantes serão responsáveis por todas as despesas comprovadamente incorridas pela Securitizadora e/ou pelos titulares do CRI no âmbito da Operação de Securitização, devendo reembolsar a Securitizadora e/ou os titulares do CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação do comprovante das despesas. O eventual cumprimento de tais obrigações pela Securitizadora e/ou titulares do CRI não isenta as Fiduciantes das consequências decorrentes da caracterização de descumprimento de obrigação.

**5.3.** O não cumprimento pelas Fiduciantes de quaisquer obrigações previstas nesta Cláusula constituirá, respeitados os prazos de cura estabelecidos neste Contrato, conforme aplicável, um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da Escritura de Emissão e não exigirá qualquer notificação judicial ou extrajudicial à Fiduciante.

**5.4.** A Companhia obriga-se de forma irrevogável e irretratável, conjunta e solidariamente com as Fiduciantes, a:

- (i)** praticar todos os atos necessários para manter a presente Alienação Fiduciária existente, válida, eficaz, em perfeita ordem e em pleno vigor, sem qualquer restrição ou condição, até o total adimplemento das Obrigações Garantidas, observada a Condição de Liberação;
- (ii)** obter todos os registros, averbações e aprovações que vierem a ser exigidos pela legislação aplicável para o fim de permitir que a Securitizadora exerça integralmente os direitos que lhes são aqui assegurados;
- (iii)** não praticar qualquer ato, ou abster-se de praticar qualquer ato, que possa, de qualquer forma, afetar o cumprimento, pela Fiduciante, das suas obrigações, tomando todas e quaisquer medidas necessárias com vistas à preservação dos Bens e Direitos

Dados em Garantia ou dos direitos da Fiduciária, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação;

- (iv)** a qualquer tempo, durante a vigência deste Contrato, tempestivamente e de modo adequado firmar e entregar todos os instrumentos e documentos (inclusive quaisquer alterações ou aditamentos ao presente Contrato), bem como tomar todas as medidas necessárias que a Securitizadora razoavelmente solicite, por escrito, a fim de constituir, conservar a validade, formalizar e aperfeiçoar a Garantia, ou para permitir que a Securitizadora possa conservar e proteger o exercício e execução dos respectivos direitos e recursos assegurados em decorrência deste Contrato ou da lei aplicável;
- (v)** tomar ou assegurar que sejam tomadas todas as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias para a cobrança ou conservação dos Bens e Direitos Dados em Garantia, sem prejuízo de caso as Fiduciantes não tomem tais medidas, a Securitizadora poder tomar tais providências judiciais ou extrajudiciais, às expensas das Fiduciantes;
- (vi)** notificar a Securitizadora **(a)** a respeito de qualquer acontecimento de que tenha conhecimento (incluindo, mas não limitado, a perdas em processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos envolvendo a Companhia) que possa depreciar ou ameaçar de forma relevante e que possa impactar a garantia prestada neste Contrato, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência de tal acontecimento (observado que os eventos e atos permitidos nos termos dos Documentos da Securitização não serão considerados acontecimentos que possam depreciar a Garantia); e/ou **(b)** acerca da ocorrência de qualquer penhora, arresto ou qualquer medida judicial, arbitral e/ou administrativa de efeito similar que recaia sobre a Garantia e/ou os Bens Dados em Garantia em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência;
- (vii)** não celebrar contratos ou acordos com terceiros e não tomar qualquer medida contrária à instituição desta Garantia ou que possa impedir, restringir ou de qualquer forma limitar os direitos da Securitizadora e/ou dos titulares dos CRI relacionados a este Contrato;
- (viii)** manter ou fazer com que sejam mantidos na sua sede, registros completos e precisos sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia, e permitir à Securitizadora inspecionar todos os livros e registros da Companhia com relação aos Bens e Direitos Dados em Garantia e produzir quaisquer cópias de referidos registros durante o horário comercial, conforme solicitado por escrito pela Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis, ressalvado que, quando da ocorrência de um inadimplemento das Obrigações Garantidas, as providências previstas neste item deverão ser tomadas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação enviada pela Securitizadora;
- (ix)** arquivar cópia do presente Contrato na sede da Companhia; e

- (x) tratar qualquer sucessor da Securitizadora como se fosse signatário original deste Contrato, garantindo-lhe o pleno e irrestrito exercício de todos os direitos e prerrogativas atribuídos à Securitizadora nos termos deste Contrato.

**5.5.** Na qualidade de depositária de seu Livro de Registro de Ações da Companhia no qual será anotada a existência da Garantia ora instituída em favor da Securitizadora, a Companhia ficará sujeita a todas as obrigações, deveres e responsabilidades previstos nos artigos 627 e seguintes do Código Civil, e quaisquer outras disposições legais ou contratuais aplicáveis. A Companhia declara concordar que será plena e exclusivamente responsável por todos os custos, despesas, tributos e encargos de qualquer tipo, perdas ou danos incorridos pela Securitizadora, relativos, direta ou indiretamente, à posse do Livro de Registro de Ações da Companhia no qual estará anotada a existência do ônus aqui previsto.

### **CLÁUSULA SEXTA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DAS FIDUCIANTES E DA COMPANHIA**

**6.1.** Cada Fiduciante declara, com relação a si e no que lhes for aplicável, que, na data deste Contrato:

- (i) é sociedade anônima validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir com todas as obrigações nela previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato não infringem ou contrariam **(a)** quaisquer contratos ou documentos nos quais as Fiduciantes sejam parte ou pelos quais quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; **(2)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante; ou **(3)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que as Fiduciantes ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete as Fiduciantes ou quaisquer de seus bens e propriedades;
- (iv) os representantes legais que assinam este Contrato 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;

- (v)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações nos termos deste Contrato, exceto o registro deste Contrato perante o Cartório de RTD;
- (vi)** exceto pelo pedido de arquivamento da AGE de Rerratificação na JUCESP, registro deste Contrato no Cartório de RTD, bem como a averbação do ônus no Livro de Registro de Ações da Companhia, nos termos previstos no item 3.1, inciso (i) acima, e observada a Condição Suspensiva, nenhum outro registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro é exigido para o cumprimento pelas Fiduciantes de suas obrigações nos termos deste Contrato, para a constituição da Garantia pelas Fiduciantes e/ou para excussão da Garantia;
- (vii)** tem todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais relevantes para o exercício de suas atividades, estando todas elas plenamente válidas e em vigor;
- (viii)** está em dia com o pagamento, de acordo com os termos estabelecidos pela legislação em vigor, de todas as suas respectivas obrigações e responsabilidades (inclusive todas as obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e previdenciária), exceto por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa e cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
- (ix)** não há qualquer reivindicação, procedimento, demanda, ação judicial, inquérito ou processo arbitral, judicial ou administrativo pendente, ajuizado, instaurado, proposto ou requerido perante qualquer árbitro, juízo ou qualquer outra autoridade competente, com relação aos Bens e Direitos Dados em Garantia e à Alienação Fiduciária ora constituída que, por si ou em conjunto com qualquer outro, possa afetar a Alienação Fiduciária e/ou a capacidade das Fiduciantes de honrar suas obrigações previstas neste Contrato;
- (x)** após o cumprimento das formalidades descritas no item 3.1 acima, a Garantia constituída sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia de acordo com este Contrato constituir-se-á uma propriedade fiduciária válida, perfeita, exequível, legítima e legal, para o fim de garantir pagamento das Obrigações Garantidas;
- (xi)** as procurações outorgadas nos termos do item 8.1 e do Anexo IV foram devidamente outorgadas em conformidade com os estatutos sociais das Fiduciantes e assinadas por seus representantes legais, e conferem, validamente, os poderes ali indicados à Securitizadora;

- (xii)** não outorgou qualquer outra procuração ou instrumento com poderes similares àqueles previstos na Cláusula 8 a quaisquer terceiros com relação aos Bens e Direitos Dados em Garantia;
- (xiii)** as Fiduciantes são as únicas e legítimas titulares e possuidoras dos Bens e Direitos Dados em Garantia;
- (xiv)** as Ações Alienadas Fiduciariamente foram devidamente subscritas ou adquiridas, conforme o caso, pelas Fiduciantes e foram devidamente registradas em seu nome no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia;
- (xv)** nenhuma Ação Alienada Fiduciariamente foi emitida com infração a qualquer direito, seja de preferência ou de qualquer outra natureza, de qualquer acionista da Companhia;
- (xvi)** todas as Ações Alienadas Fiduciariamente foram devidamente integralizadas;
- (xvii)** não há, com relação aos Bens e Direitos Dados em Garantia, quaisquer **(a)** bônus de subscrição; **(b)** opções; **(c)** fianças; **(d)** subscrições; **(e)** direitos; **(f)** reservas de ações; **(g)** compromissos ou quaisquer outros contratos de qualquer natureza obrigando a Companhia a emitir ações ou garantias conversíveis em direito de aquisição de ações por ela emitidas; e/ou **(h)** outros acordos contratuais referentes à compra dos Bens e Direitos Dados em Garantia, e não há quaisquer acordos pendentes, direitos de preferência, direitos de resgate ou quaisquer outros direitos ou reivindicações de qualquer natureza, relativos à emissão, compra, recompra, resgate, transferência, votação ou direitos de preferência em relação às Bens e Direitos Dados em Garantia que restrinjam a transferência das referidas Bens e Direitos Dados em Garantia;
- (xviii)** os Bens e Direitos Dados em Garantia se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos, gravames, garantias ou restrições de transferência e estão validamente formados, com base em contratos validamente celebrados e vigentes, e em atos administrativos validamente obtidos e vigentes;
- (xix)** não existem quaisquer acordos de acionistas ou qualquer outro contrato que, de qualquer forma, direta ou indiretamente, vincule ou possa criar qualquer ônus ou gravame ou limitação de disposição ou qualquer instrumento que tenha por objeto as matérias mencionadas nos artigos 118 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, em relação aos Bens e Direitos Dados em Garantia;
- (xx)** cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, a Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo) aplicável às suas atividades, bem como adota todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas (a) discutidas pela Fiduciante nas esferas

administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, estejam com sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; e (b) cujo descumprimento não resulta em um Efeito Adverso Relevante; declaram, ainda, envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados observem o aqui disposto;

- (xxi)** cumpre e faz com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em seu nome, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção (conforme definido abaixo), para tanto (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e (c) se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xxii)** as Fiduciantes detêm o direito de voto com relação às Ações Alienadas Fiduciariamente com direito a voto, bem como os poderes para dispor dos Bens e Direitos Dados em Garantia e sobre eles instituir um direito real de garantia, nos termos previstos neste Contrato, bem como para cumprir as obrigações a eles atribuídas, nos termos do presente Contrato; e
- (xxiii)** está ciente e de acordo com todas as cláusulas e condições da presente Alienação Fiduciária, inclusive das disposições que regulam o exercício do direito de voto e o pagamento dos Rendimentos das Ações.

**6.2.** A Companhia declara que, na data deste Contrato:

- (i)** é uma sociedade por ações de capital fechado, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii)** devidamente autorizada a celebrar este Contrato e a cumprir com todas as obrigações nela previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
- (iii)** os representantes legais que assinam este Contrato têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Companhia, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv)** este Contrato e as suas obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Companhia, exequíveis de acordo com seus termos

e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;

- (v)** a celebração, os termos e condições deste Contato, a assunção e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a constituição da Alienação Fiduciária **(a)** não infringem o estatuto social da Companhia e demais documentos constitutivos da Companhia; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou **(c)** não resultarão em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Companhia seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; ou (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(d)** não resultarão na criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo da Companhia; **(e)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Companhia esteja sujeita; e **(f)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Companhia e/ou qualquer de seus ativos;
- (vi)** a procuração outorgada nos termos do item 8.2 abaixo e do Anexo V foi devidamente outorgada em conformidade com o estatuto social da Companhia e assinada pelos seus representantes legais, e conferem, validamente, os poderes ali indicados à Securitizadora;
- (vii)** não outorgou qualquer outra procuração ou instrumento com poderes similares àqueles previstos no item 8.2 abaixo a quaisquer terceiros com relação aos Bens e Direitos Dados em Garantia, exceto pelos poderes outorgados no âmbito da prestação de garantias ao Contrato BNDES;
- (viii)** está ciente e de acordo com todas as cláusulas e condições da presente Alienação Fiduciária, inclusive das disposições que regulam o exercício do direito de voto pelas Fiduciantes e o pagamento dos Rendimentos das Ações; e
- (ix)** as Ações Alienadas Fiduciariamente, ora outorgadas em garantia, compreendem o aumento de capital especificado na AGE de Aumento de Capital que não foram consideradas nas Consolidações Estatuto, mas que foram rerratificados na AGE de Rerratificação, e que, nesta data, ainda não foram averbadas no Livro de Registro de Ações da Companhia.

**6.3.** As Fiduciantes e a Companhia serão responsáveis por eventuais prejuízos efetivamente comprovados que decorram da inveracidade das declarações por elas ora prestadas, conforme decisão judicial transitada em julgado. As declarações prestadas neste instrumento são em adição e não em substituição àquelas prestadas em quaisquer dos demais Documentos da Operação.

**6.4.** Caso verifiquem que quaisquer das declarações prestadas pelas Fiduciantes ou Companhia neste Contrato eram total ou parcialmente falsas ou enganosas, ou ainda,

materialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, na data em que foram prestadas, as Fiduciárias e a Companhia se comprometem a notificar a Securitizadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua ciência.

### **CLÁUSULA SÉTIMA - EVENTO DE VENCIMENTO ANTECIPADO E EXCUSSÃO DA GARANTIA**

**7.1.** Na ocorrência não pagamento de qualquer valor, pela Devedora, devido em virtude das Obrigações Garantidas vencidas e devidas ou no caso de ser declarado o vencimento antecipado das Obrigações Garantidas em razão de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a propriedade plena os Bens e Direitos Dados em Garantia e a posse direta e indireta das Bens e Direitos Dados em Garantia e de seus frutos, consolidar-se-á em favor da Fiduciária, sendo aqui outorgado à Fiduciária o poder de promover a imediata excussão, às expensas das Fiduciárias e da Companhia, dos Bens e Direitos Dados em Garantia, podendo executar as Bens e Direitos Dados em Garantia, no todo ou em parte, sem ordem de prioridade, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas. A Securitizadora poderá vender, alienar, ceder, conferir opção ou opções de compra, ou de outra forma transferir a totalidade ou qualquer parte dos Bens e Direitos Dados em Garantia, em operação pública ou privada, inclusive venda independentemente de qualquer outra avaliação, leilão, praça, ou quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais, bem como utilizar os recursos decorrentes da transferência para satisfação das Obrigações Garantidas, ficando a Securitizadora devidamente autorizada e investida de plenos poderes pelas Fiduciárias para negociar preço, condições de pagamento e prazos que os titulares dos CRI entenderem apropriados, receber valores, transigir e assinar quaisquer documentos ou termos e tomar todas e quaisquer medidas, por mais especiais que sejam necessárias para a consecução do acima previsto, sem prejuízo dos demais direitos conferidos pela legislação vigente.

**7.1.1.** As Fiduciárias confirmam expressamente sua integral concordância com a alienação, cessão e transferência dos Bens e Direitos Dados em Garantia, pela Securitizadora, por venda privada, conduzida em situações de excussão da garantia, inclusive por preço eventualmente inferior aquele que poderia ser obtido em uma transferência em situação de adimplência ou ao do valor total das Obrigações Garantidas, desde que não seja preço vil, observado o previsto no item 7.1.1 acima. Caso o produto da excussão da presente Garantia não seja suficiente para a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a Companhia continuará responsável pelo pagamento do valor remanescente das Obrigações Garantidas devido, o que poderá ser satisfeito, inclusive, por meio da excussão das demais Garantias da Securitização.

**7.1.2.** As Fiduciárias obrigam-se a praticar todos os atos e cooperar com a Securitizadora em tudo que se fizer necessário e estiver ao seu alcance para o cumprimento dos procedimentos aqui previstos, inclusive no que se refere ao atendimento de eventuais exigências legais e regulamentares necessárias ao recebimento dos Bens e Direitos Dados em Garantia.

**7.1.3.** A quitação de parte das Obrigações Garantidas pelas Fiduciárias ou pela Companhia não eximirá a Devedora de sua responsabilidade pela quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Contratos de Garantia.

**7.1.4.** Os recursos recebidos em decorrência, ou em pagamento pela transferência, dos Bens e Direitos Dados em Garantia, na medida em que forem sendo recebidos, deverão ser imediatamente aplicados na amortização ou liquidação das Obrigações Garantidas então devidas.

**7.1.5.** Todo e qualquer numerário, bem, direito ou outro benefício que quaisquer dos Debenturistas venham a receber será dividido de forma *pari passu* e proporcional ao valor do saldo devedor de cada uma das Séries.

**7.2.** Após o integral pagamento das Obrigações Garantidas, os recursos excedentes recebidos em decorrência dos Bens e Direitos Dados em Garantia, ou decorrentes da venda, alienação, cessão ou transferência dos Bens e Direitos Dados em Garantia, se houver, deverão ser devolvidos às Fiduciárias, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da quitação integral das Obrigações Garantidas.

**7.3.** A excussão da Garantia na forma prevista neste Contrato poderá ser realizada para cobrança parcial ou total das Obrigações Garantidas, em tantas vezes quanto bastem para integral satisfação das Obrigações Garantidas, podendo ocorrer a excussão da Garantia sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia, de forma independente ou em conjunto. A excussão da Garantia ainda poderá ser realizada de forma independente ou em adição a qualquer outra garantia, real ou pessoal, constituída em benefício da Securitizadora para integral satisfação das Obrigações Garantidas, na sequência que for conveniente à Securitizadora.

**7.4.** A eventual excussão parcial da Garantia não afetará os termos, condições e proteções em benefício dos titulares dos CRI previstos neste Contrato, bem como não implicará na liberação total ou parcial da Garantia ora constituída, sendo que o presente Contrato permanecerá em vigor até a data de liquidação e integral quitação de todas as Obrigações Garantidas por este Contrato, nos termos do item 9.3 abaixo.

**7.5.** Na hipótese de excussão dos Bens e Direitos Dados em Garantia, as Fiduciárias não terão qualquer direito de reaver da Securitizadora, do Agente Fiduciário, dos titulares dos CRI e/ou do adquirente dos Bens e Direitos Dados em Garantia, qualquer valor pago à Securitizadora a título de liquidação das Obrigações Garantidas com os recursos decorrentes da venda, alienação, cessão e transferência dos Bens e Direitos Dados em Garantia, não se sub-rogando, portanto, nos direitos de crédito correspondentes às Obrigações Garantidas.

**7.6.** Todas as despesas que venham a ser incorridas pela Securitizadora, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais incorridos para fins de excussão da garantia objeto do presente instrumento, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões, integrarão o valor das Obrigações Garantidas.

**7.7.** A Acionista desde já concorda que, para a realização da excussão, no caso de as Ações Alienadas Fiduciariamente vierem a ser mantidas sob custódia/escrituração pelas instituições financeiras prestadoras de serviços de escrituração das Ações Alienadas Fiduciariamente e/ou custodiantes das Ações Alienadas Fiduciariamente, conforme aplicável, não será necessária qualquer anuência ou aprovação da Companhia, estando o agente escriturador das ações ou custodiante, conforme o caso, desde já autorizado a realizar a transferência da titularidade das Ações Alienadas Fiduciariamente para qualquer terceiro, incluindo, mas não se limitando à Securitizadora.

**7.8.** As Partes reconhecem que (i) o exercício parcial ou o não exercício, a prorrogação de prazos, tolerância ou omissão com relação ao exercício de qualquer direito, poder ou privilégio aqui concedido a qualquer Parte e/ou por lei não constituirá novação, retirada ou renúncia de tal direito, poder ou privilégio, não impedirá seu exercício; e (ii) a retirada ou renúncia de tal direito será interpretada restritivamente e não será considerada como uma renúncia ou retirada de qualquer outro direito às Partes aqui concedido.

#### **CLÁUSULA OITAVA – MANDATO**

**8.1.** Neste ato, as Fiduciantes nomeiam, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, a Securitizadora como sua procuradora (inclusive tendo a Securitizadora poderes de substabelecimento) para tomar, em nome das Fiduciantes, qualquer medida com relação às matérias aqui tratadas, conforme abaixo:

- (i)** independentemente de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, **(a)** exercer todos os atos necessários à conservação e defesa da Garantia, nos termos da legislação aplicável; e **(b)** firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome das Fiduciantes relativo à Garantia, necessário para constituir, conservar, formalizar, validar ou manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a Garantia, bem como aditar este Contrato para tais fins, incluindo promover os registros deste Contrato e de seus aditamentos, conforme previsto no item 3.1 acima;
- (ii)** exclusivamente na hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas:
  - (a)** cobrar, receber, vender ou fazer com que seja vendida, ceder, conferir opção ou opções de compra ou de outra forma alienar, conforme o caso, a totalidade ou qualquer parte dos Bens e Direitos Dados em Garantia, por meio de venda pública ou privada, a critério dos titulares dos CRI, obedecida a legislação aplicável e o disposto neste Contrato;
  - (b)** demandar e receber quaisquer Rendimentos das Ações e os recursos oriundos da alienação dos Bens e Direitos Dados em Garantia, aplicando-os no pagamento e/ou amortização das Obrigações Garantidas, obedecida a legislação aplicável e o disposto neste Contrato;

- (c)** assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, incluindo, sem limitação, a CVM, a junta comercial competente e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Bens e Direitos Dados em Garantia, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação;
- (d)** firmar os respectivos contratos de venda, faturas, certificados de transferência e quaisquer outros documentos que possam ser necessários para o fim de formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens e Direitos Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, inclusive, sem qualquer limitação, Termos de Transferências nos Livros de Transferência de Ações Nominativas e/ou Registro de Ações Nominativas da Companhia, transferindo posse e domínio, outorgando e recebendo as respectivas quitações e firmando recibos;
- (e)** representar as Fiduciantes na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, juntas comerciais, conforme aplicável, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, somente em relação aos atos que possam ser necessários para o fim de consolidar a propriedade das Ações Alienadas Fiduciariamente e formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens e Direitos Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, nos termos do presente Contrato; e
- (f)** praticar qualquer ato e firmar qualquer instrumento de acordo com os termos e para os fins deste Contrato.

**8.2.** Neste ato, a Companhia nomeia, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, a Securitizadora (inclusive tendo a Securitizadora poderes de substabelecimento) para tomar, em nome da Companhia, qualquer medida com relação às matérias aqui tratadas, conforme abaixo:

- (i)** independentemente de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, **(a)** exercer todos os atos necessários à conservação e defesa da Garantia, nos termos da legislação aplicável; e **(b)** firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Companhia relativo à Garantia, necessária para constituir, conservar, formalizar, validar ou manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a Garantia, bem como aditar este Contrato para tais fins, incluindo promover os registros deste Contrato e de seus aditamentos, conforme previsto na Cláusula Segunda acima;

- (ii)** exclusivamente na hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas:
- (a)** distribuir quaisquer Rendimentos das Ações devidos às Fiduciantes na forma do Contrato diretamente, aplicando-os no pagamento e/ou amortização das Obrigações Garantidas, devendo deduzir todas as despesas e tributos eventualmente incidentes e entregar às Fiduciantes o que eventualmente sobejar;
  - (b)** assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, incluindo, sem limitação, a CVM, a junta comercial competente e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, cuja assinatura ou prática pela Companhia seja necessária para efetuar a venda pública ou privada dos Bens e Direitos Dados em Garantia, inclusive solicitar a abertura de livros societários ou requerer a respectiva autorização ou aprovação;
  - (c)** firmar faturas, certificados de transferência e quaisquer outros documentos cuja assinatura pela Companhia seja necessária para o fim de formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens e Direitos Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, inclusive, sem qualquer limitação, Termos de Transferências nos Livros de Transferência de Ações Nominativas e/ou Registro de Ações Nominativas da Companhia, transferindo posse e domínio, outorgando e recebendo as respectivas quitações e firmando recibos; e
  - (d)** representar a Companhia na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, juntas comerciais, conforme aplicável, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, somente em relação aos atos que possam ser necessários para o fim de consolidar a propriedade das Ações Alienadas Fiduciariamente e formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens e Direitos Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, nos termos do Contrato.

**8.3.** Os direitos descritos no itens 8.1 e 8.2 acima são adicionalmente conferidos à Securitizadora, em conformidade com as procurações outorgadas de forma irrevogável e irretroatável nos termos dos Anexos IV e V a este Contrato, que poderão ser substabelecidas pela Securitizadora, no todo ou em parte, com ou sem reserva, fato esse que deve ser notificado às Fiduciantes em até 1 (um) Dia Útil a contar do substabelecimento. Tal procuração é outorgada como condição deste Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas e é irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, sendo válida e eficaz pelo

maior prazo permitido nos documentos societários da Companhia e das Fiduciárias, observado o disposto no item 8.5 abaixo.

**8.4.** As Fiduciárias e a Companhia não se opõem a eventual cessão dos direitos e obrigações oriundos deste Contrato pela Securitizadora, desde que seja previamente comunicada pela Securitizadora sobre a sua intenção.

**8.5.** As Fiduciárias e a Companhia se obrigam a renovar as respectivas procurações outorgadas nos termos dos Anexos IV e V, pelo maior prazo permitido pelos seus respectivos documentos societários, devendo apresentá-las devidamente renovadas à Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias do término do prazo da procuração em vigor, até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

### **CLÁUSULA NONA - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**9.1.** Definições. Exceto se de outra forma aqui disposto, os termos aqui utilizados com inicial maiúscula e não definidos de outra forma (incluindo, sem limitação, no Preâmbulo) terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão. Em caso de conflito entre as definições contidas na Escritura de Emissão e as definições contidas neste Contrato, prevalecerão, para fins exclusivos deste Contrato, as definições aqui estabelecidas.

**9.1.1.** Todas as referências contidas neste Contrato a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados.

**9.2.** Dias Úteis. Entende-se por “Dia(s) Útil(eis)” **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária devida nos termos deste Contrato, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; ou **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado nas cidades de São Paulo Estado de São Paulo ou feriados nacionais.

**9.3.** Eficácia. Este Contrato e as procurações outorgadas em relação a este Contrato deverão ser eficazes a partir da presente data e permanecerão em pleno vigor e eficácia até a quitação integral das Obrigações Garantidas ou a completa excussão da presente Alienação Fiduciária, quando o presente Contrato será tido por extinto e os direitos de garantia por ele criados serão liberados nos termos estabelecidos nesta Cláusula 2.7.

**9.4.** Duração da Garantia. O presente Contrato institui um direito de garantia permanente sobre os Bens e Direitos Dados em Garantia e deverá: **(i)** permanecer em pleno vigor até a liquidação integral de todas as Obrigações Garantidas, tal como expressamente confirmado, por escrito, pela Securitizadora, nos termos deste Contrato, restando claro que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa na exoneração proporcional da presente Garantia; e **(ii)** vincular as Fiduciárias, seus sucessores ecessionários autorizados.

**9.5.** Multiplicidade de Garantias. No exercício de seus direitos e recursos contra a Companhia, nos termos deste Contrato e dos demais Documentos da Operação, a Securitizadora poderá executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Securitizadora em garantia das Obrigações Garantidas, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, respeitados os limites estipulados neste Contrato.

**9.6.** Cessão dos Direitos. As Fiduciantes não poderão transferir quaisquer de seus direitos ou obrigações aqui previstas sem o prévio consentimento da Securitizadora, exceto em decorrência de reorganização societária permitida nos termos da Escritura de Emissão, e desde que a Garantia permaneça em pleno vigor.

**9.7.** Novação, Renúncia ou Alterações. Nenhuma ação, omissão ou demora no exercício de qualquer direito ou ação por qualquer das Partes importará em alteração ou renúncia de qualquer direito ou ação, que poderão ser exercidos a qualquer tempo, nem significará novação de quaisquer das obrigações decorrentes do presente Contrato.

**9.7.1.** A renúncia expressa por escrito a um determinado direito não deverá ser considerada como renúncia a qualquer outro direito.

**9.8.** Independência. O exercício pela Securitizadora de quaisquer dos direitos ou recursos previstos neste Contrato não exonerará as Fiduciantes de quaisquer de seus respectivos deveres ou obrigações referentes a outros direitos e recursos da Securitizadora perante as Fiduciantes, de acordo com as disposições da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação ou ainda documentos e instrumentos a eles relativos.

**9.9.** Acordo Integral. Este Contrato e os Anexos que o integram, em conjunto com a Escritura de Emissão e os demais Documentos da Operação, contemplam o acordo integral estabelecido entre as Partes com relação ao objeto deste Contrato. Todas e quaisquer alterações do presente Contrato somente serão válidas quando celebradas por escrito e assinadas por todas as Partes deste Contrato.

**9.10.** Notificações e Comunicações. Todas e quaisquer notificações ou quaisquer outras comunicações exigidas ou permitidas nos termos deste Contrato e dos instrumentos a ele relacionados serão realizadas por escrito, mediante entrega pessoal, por e-mail, serviço de entrega especial ou carta registrada, sempre com comprovante de recebimento, endereçados à Parte pertinente em seu respectivo endereço, conforme indicado abaixo, ou em outro endereço que tal Parte possa informar às outras Partes através de notificação.

(i) Se para as Fiduciantes:

**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**

Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3  
CEP 05676-120, São Paulo – SP

At: Breno Perez Vicente / João Alves Meira Neto  
E-mail: BrenoVicente@jhsf.com.br / [JoaoMeira@jhsf.com.br](mailto:JoaoMeira@jhsf.com.br)

**CORBAS ADMINITRADORA DE BENS LTDA.**

Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3  
CEP 05676-120, São Paulo – SP  
At: Breno Perez Vicente / João Alves Meira Neto  
E-mail: BrenoVicente@jhsf.com.br / JoaoMeira@jhsf.com.br

(ii) Se para a Securitizadora:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo – SP  
At.: Flávia Palácios  
Telefone: (11) 4270-0130  
E-mail: creditservices@opeacapital.com / securitizadora@opeacapital.com

(iii) Se para a interveniente anuente:

**JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**

Rodovia Presidente Castelo Branco, KM 59+701,11 (sentido capital), Fazenda Dona Catarina  
CEP 18132-900, São Roque – SP  
At: Breno Perez Vicente / João Alves Meira Neto  
E-mail: BrenoVicente@jhsf.com.br / JoaoMeira@jhsf.com.br

**9.10.1.** As comunicações realizadas por e-mail, no endereço eletrônico indicado acima, serão válidas e consideradas entregues na data do recebimento das mesmas.

**9.10.2.** Todas e quaisquer notificações, instruções e comunicações nos termos deste Contrato serão válidas e consideradas entregues na data do recebimento das mesmas, conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por e-mail ou entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega.

**9.10.3.** Qualquer alteração nas informações da presente Cláusula deverá ser informada à outra Parte, por escrito, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da sua ocorrência.

**9.11.** Citações. Nada contido no presente Contrato afetará o direito da Securitizadora de promover a citação das Fiduciárias e da Companhia por qualquer outra forma permitida pela lei aplicável.

**9.12.** Nulidade de Cláusulas. Se qualquer item ou Cláusula deste Contrato vier a ser considerado ilegal, inexecutável ou, por qualquer motivo, ineficaz, todos os demais itens e Cláusulas permanecerão plenamente válidos e eficazes. As Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, disposição para substituir o item ou Cláusula ilegal, inexecutável ou ineficaz. Nessa negociação deverá ser considerado o objetivo das Partes na data de assinatura deste Contrato, bem como o contexto no qual o item ou Cláusula ilegal, inexecutável ou ineficaz, foi inserido.

**9.13.** Título Executivo Extrajudicial e Tutela Específica. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil e constitui título executivo extrajudicial, de acordo com os termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil. A Fiduciária, neste ato, reconhece e concorda que toda e qualquer obrigação assumida ou que lhe possa ser imputada nos termos do presente Contrato ou a ela relacionadas, estará sujeita à execução específica de acordo com, entre outros, o artigo 498 e respectivos parágrafos do Código de Processo Civil.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE**

**10.1.** As Partes afirmam e declaram que este Contrato será assinado com certificado digital da ICP-Brasil, nos termos do art. 10, parágrafo 1º da MP 2200-2/2001, e do artigo 6º do Decreto nº 10.278/2020, sendo as assinaturas consideradas válidas, vinculantes e executáveis, desde que firmadas pelos representantes legais das Partes. As Partes renunciam à possibilidade de exigir a troca, envio ou entrega das vias originais (não-eletrônicas) assinadas deste Contrato, bem como renunciam ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas eletrônicas, na medida máxima permitida pela legislação aplicável.

**10.2.** Lei Aplicável. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

**10.3.** Foro. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Contrato.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam as partes o presente “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças”.

São Paulo, 16 de outubro de 2024

*[restante da página intencionalmente deixado em branco]*

*Página de assinatura do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças", celebrado em 16 de outubro de 2024*

**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**

*Fiduciante*

DocuSign by  
Diana Rita, Titular  
Assinado por: BRUNO PEREZ VICENTE 3111057906  
CPF: 3111057906  
Hora de assinatura: 16/10/2024 | 18:58 BRT  
ID: KCP@wsl.0U.AC.SOLUTIONS@vst  
C. BR  
Empresa: AC SOLUTIONS@vst  
ICP

DocuSign by  
Assinado por: JACALVES MERALME TO 0845420885  
CPF: 0845420885  
DataHora de Assinatura: 16/10/2024 | 18:58 BRT  
ID: KCP@wsl.0U.Vest@vst@vst  
C. BR  
Empresa: AC CertSign@vst@vst  
ICP

**CORBAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**

*Fiduciante*

DocuSign by  
Diana Rita, Titular  
Assinado por: BRUNO PEREZ VICENTE 3111057906  
CPF: 3111057906  
Hora de assinatura: 16/10/2024 | 18:58 BRT  
ID: KCP@wsl.0U.AC.SOLUTIONS@vst  
C. BR  
Empresa: AC SOLUTIONS@vst  
ICP

DocuSign by  
Assinado por: JACALVES MERALME TO 0845420885  
CPF: 0845420885  
DataHora de Assinatura: 16/10/2024 | 18:58 BRT  
ID: KCP@wsl.0U.Vest@vst@vst  
C. BR  
Empresa: AC CertSign@vst@vst  
ICP

*Página de assinatura do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças", celebrado em 16 de outubro de 2024*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Credora Fiduciária*

DocuSign Envelope ID: 84720A7B-37A1-4719-A88F-06B04C02BC44  
Assinado por: **INEL KIAN CADE**  
Assinado por: INEL KIAN CADE 194175196624  
CPF: 01475196624  
Certificado de Assinatura: 16/10/2024 10:17:38PT  
O: OPEA S.A. - CUI: Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
E-mail: AC.SAFENEX@RFB.VS  
ICP-Brasil

DocuSign Envelope ID: 84720A7B-37A1-4719-A88F-06B04C02BC44  
Assinado por: **THAYGE SILENE LIMA**  
Assinado por: THAYGE SILENE LIMA 47032611860  
CPF: 47032611860  
Certificado de Assinatura: 16/10/2024 10:05:08PT  
O: OPEA S.A. - CUI: Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB  
C: BR  
E-mail: AC.SAFENEX@RFB.VS  
ICP-Brasil

*Página de assinatura do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças", celebrado em 16 de outubro de 2024*

**JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**

*Interveniente Anuente*

DocuSign Envelope ID: 84720A7B-37A1-4719-A88F-06B04C02BC44  
Assinado por: ACONE WISTON CONDEIRO GUMMAGES 904022861  
CPF: 91032989  
Data: 16/10/2024 | 19:32 BRT  
O: JHSF-ADM DO AC SOUTHERN  
C: BR  
Email: AC SOUTHERN@JHSF.COM.BR

DocuSign Envelope ID: 84720A7B-37A1-4719-A88F-06B04C02BC44  
Assinado por: RENATO FERREIRA BARCELA SOUSA 11863  
CPF: 40269490  
Data: 16/10/2024 | 19:33 BRT  
O: JHSF-ADM DO VILAS CANTAREAS  
C: BR  
Email: AC CATARINA@JHSF.COM.BR

**ANEXO I**  
**DESCRIÇÃO DAS AÇÕES**

<b>ACIONISTAS</b>	<b>NÚMERO TOTAL DE AÇÕES</b>	<b>PERCENTUAL DO CAPITAL SOCIAL</b>
JHSF Participações	59.807.114.199	99,99%
Corbas	1	0,01%
<b>TOTAL</b>	59.807.114.200	100%

## ANEXO II

### DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Para os efeitos da legislação aplicável, são garantidas pelo presente Contrato as obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, cujas principais características encontram-se descritas abaixo:

- (i) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão") a ser alocado entre as Séries no Sistema de Vasos Comunicantes;
- (ii) **Quantidade de Debêntures:** Serão emitidas 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, a serem alocadas entre as Séries no Sistema de Vasos Comunicantes;
- (iii) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo) será de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").
- (iv) **Atualização Monetária:** As Debêntures terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente ("Atualização Monetária das Debêntures") a partir da primeira Data de Integralização da Debênture, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a Data de Aniversário das Debêntures, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures"), conforme a fórmula prevista na Escritura de Emissão.
- (v) **Remuneração das Debêntures da Primeira Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão) equivalente ao que for maior entre: (i) 6,90% (seis inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures Primeira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos incidentes desde a primeira

Data de Integralização das Debêntures Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão.

**(vi) Remuneração das Debêntures da Segunda Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão) equivalente ao que for maior entre: (i) 6,95% (seis inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures Segunda Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão.

**(vii) Remuneração das Debêntures da Terceira Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão) equivalente ao que for maior entre: (i) 7,05% (sete inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2035, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures Terceira Série" e, quando em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série e Remuneração das Debêntures Segunda Série, "Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Terceira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A

Remuneração das Debêntures Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão.

- (viii) Data de Emissão das Debêntures:** Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 15 de agosto de 2024 ("Data de Emissão").
- (ix) Prazo e Data de Vencimento:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures Primeira Série terão prazo de vencimento de 3.648 (três mil seiscentos e quarenta e oito) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2034 ("Data de Vencimento Debêntures Primeira Série"); **(ii)** as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 4.381 (quatro mil trezentos e oitenta e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de outubro de 2036 ("Data de Vencimento Debêntures Segunda Série"); **(iii)** as Debêntures Terceira Série terão prazo de vencimento de 5.476 (cinco mil quatrocentos e setenta e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de outubro de 2039 ("Data de Vencimento Debêntures Terceira Série" em conjunto da Data de Vencimento Debêntures Primeira Série e da Data de Vencimento Debêntures Segunda, "Datas de Vencimento").
- (x) Pagamento da Remuneração das Debêntures:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração deverão ser pagos nos meses de novembro e maio, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII a Escritura de Emissão.
- (xi) Amortização Programada:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado de acordo com as datas e percentuais indicados no Anexo VII a Escritura de Emissão, sempre **(a)** ao final do 8º (oitavo), 9º (nono) e 10º (décimo) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de outubro de 2032 para as Debêntures Primeira Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Primeira Série; **(b)** ao final do 9º (nono), 10º (décimo), 11º (décimo primeiro) e 12º (décimo segundo) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de outubro de 2033 para as Debêntures Segunda Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Segunda Série; e **(c)** ao final do 11º (décimo primeiro), 12º (décimo segundo), 13º (décimo terceiro), 14º (décimo quarto) e 15º (décimo quinto) ano, contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 10 de outubro de 2035 para as Debêntures Terceira Série, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Terceira Série (cada uma das datas, "Data de Amortização").

- (xii) Resgate Antecipado Facultativo Total.** A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma respectiva Série, conforme o caso ("Resgate Antecipado Facultativo Total") **(i)** a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão (inclusive), ou seja, a partir de 15 de outubro de 2029, para as Debêntures de qualquer uma das Séries ou da totalidade das Debêntures; ou **(ii)** a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas nos termos da Cláusula 12.1 da Escritura de Emissão.
- (xiii) Resgate Antecipado Extraordinário.** A Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins da Escritura de Emissão, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos" (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI;
- (xiv) Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização da Debênture da respectiva Série ou da Data de Pagamento de Remuneração da Debênture da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, 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 die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
- (xv) Local e Horário de Pagamento:** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Devedora com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência em relação às datas de pagamento dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, conta corrente nº 17347-5, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco (341), de titularidade da Debenturista ("Conta do Patrimônio Separado").

**(xvi)** Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão serão realizados pela Devedora na Conta Centralizadora, na forma prevista na Escritura de Emissão.

Os termos iniciados com letra maiúscula utilizados, mas não definidos, neste Anexo deverão ser interpretados de acordo com os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão e todas as referências a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tal instrumento tal como aditado, modificado e que esteja em vigor.

As demais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Escritura de Emissão. A descrição ora oferecida visa meramente atender critérios legais e não restringe de qualquer forma os direitos dos Debenturistas.

### **ANEXO III**

#### **[•] ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES E OUTRAS AVENÇAS**

**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("JHSF Participações" ou "Devedora");

**CORBAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 09.576.147/0001-07, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.406.660 ("Corbas" e, em conjunto com a Devedora, "Fiduciantes")

e

na qualidade de credora fiduciária:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Securitizadora" ou "Fiduciária", e doravante designada, em conjunto com as Fiduciantes, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte");

e, na qualidade de interveniente anuente:

**JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Roque, estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Castelo Branco, KM 59+701,11 (sentido capital), Fazenda Dona Catarina, CEP 18132-900, inscrita no CNPJ sob o nº 17.781.776/0001-99, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.449.665 ("Companhia").

#### **CONSIDERANDO QUE:**

- (i)** as Partes celebraram, em 16 de outubro de 2024, "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças" ("Contrato Original"), devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, por meio do qual foram alienadas fiduciariamente a totalidade das ações

emitidas pela Companhia, presentes ou futuras, de titularidade das Fiduciárias, bem como quaisquer direitos e frutos decorrentes de tais Ações Alienadas Fiduciariamente;

- (ii) nos termos do Contrato Original, as Partes e a Companhia obrigaram-se a celebrar aditamento ao Contrato Original em caso de emissão de Novas Ações, para formalizar o ônus sobre elas constituído; e
- (iii) na presente data, a [•] [subscreveu/adquiriu] [•] [Novas Ações] {e/ou} [identificar espécie das ações e/ou outros valores mobiliários] emitidas pela Companhia;

**RESOLVEM AS PARTES**, de comum acordo e sem quaisquer restrições, celebrar este “[•] Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças” (“Aditamento”), de acordo com os termos e condições a seguir estabelecidos, livremente convencionados entre as Partes, que se obrigam a cumpri-los e fazer com que sejam cumpridos.

### CLÁUSULA PRIMEIRA – ADITAMENTO

**1.1.** As Partes, pelo presente instrumento, e de forma irrevogável e irretroatável, atualizam e especificam a totalidade das Ações Alienadas Fiduciariamente que, por força do item 2.3 do Contrato Original, incluem [[•] Novas Ações] adquiridas/subscritas na presente data e identificadas abaixo, em conjunto com todos os seus respectivos bens, frutos, rendimentos e demais acessórios, nos mesmos termos do Contrato Original (“Garantia Complementar”):

*[Listar Garantia Complementar]*

**1.2.** Todas as disposições relacionadas aos Bens e Direitos Dados em Garantia serão aplicáveis, *mutatis mutandi*, à Garantia Complementar, a qual faz parte integrante dos Bens e Direitos Dados em Garantia, para todos os fins e efeitos previstos no Contrato Original e em lei.

**1.3.** Em razão do acima disposto, as Partes concordam em alterar o item 2.1. do Contrato Original, a qual passará a vigorar, a partir da presente data, com a seguinte redação:

“1.1. (...)

(i) ações de emissão da [•] de titularidade das Fiduciárias, equivalentes, nesta data, a [•] ([•]) ações ordinárias representativas de [•] ([•]%) do capital social da [•] (“Ações Alienadas Fiduciariamente”);

### CLÁUSULA SEGUNDA - REGISTROS E FORMALIDADES

**2.1.** As Fiduciárias obrigam-se a, em razão deste Aditamento, proceder com todas os registros e formalidades necessários exigidos pela Cláusula Segunda do Contrato Original, nos

prazos determinados em referido Contrato Original, bem como quaisquer outras formalidades que venham a ser necessárias para a perfeita constituição e manutenção da Garantia.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DAS FIDUCIANTES E DA COMPANHIA**

**3.1.** Pelo presente, as Fiduciantes e a Companhia declaram que estão adimplentes com todas as suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão e no Contrato Original, bem como ratificam, expressa e integralmente, todas as declarações, garantias, procurações e avenças, respectivamente prestadas, outorgadas e contratadas no Contrato Original, aplicáveis ao presente Aditamento, como se tais declarações, garantias, procurações e avenças estivessem aqui integralmente transcritas.

### **CLÁUSULA QUARTA - RATIFICAÇÃO**

**4.1.** Os termos grafados com letra inicial maiúscula empregados neste Aditamento terão os significados a eles atribuído no Contrato Original.

**4.2.** Exceto como expressamente aditado nos termos do presente, todas as disposições, termos e condições do Contrato Original permanecem integralmente em pleno vigor e efeito, sendo ora expressamente ratificados por todos os signatários do presente.

### **CLÁUSULA QUINTA – LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE**

**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 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.

### **CLÁUSULA SEXTA – ASSINATURA ELETRÔNICA**

**6.1.** Os signatários reconhecem que as declarações de vontade dos signatários mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, no presente Contrato, assim como os demais documentos relacionados à Emissão e às Debêntures, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam as partes o presente “[•] Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças”.

São Paulo, [=] de [=] de [=].

*[páginas de assinatura a serem inseridas]*

## **ANEXO IV**

### **MODELO DE PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL DAS FIDUCIANTES**

Pelo presente instrumento de mandato,

**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("JHSF Participações" ou "Devedora");

**CORBAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 09.576.147/0001-07, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.406.660 ("Corbas" e, em conjunto com a Devedora, "Fiduciantes")

e

na qualidade de credora fiduciária:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Securitizadora" ou "Fiduciária", e doravante designada, em conjunto com as Fiduciantes, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte",

a quem confere amplos poderes para, agindo em seu nome, praticar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes ao exercício dos direitos previstos no "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*" datado de 16 de outubro de 2024, celebrado no contexto da 15ª (décima quinta) emissão de debêntures simples da JHSF Participações, entre o Outorgante, o Outorgado e, na qualidade de interveniente anuente, a JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A., inscrita no CNPJ sob nº 17.781.776/0001-99 ("Companhia"), conforme alterado, modificado ou complementado pelas partes de tempos em tempos ("Contrato"), com poderes para:

- (i) independentemente de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, (a) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa da Garantia, nos termos da legislação aplicável; e (b) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome das Outorgantes relativo à Garantia, necessário para constituir, conservar,

formalizar, validar ou manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a Garantia, bem como aditar o Contrato para tais fins, incluindo promover os registros do Contrato e de seus aditamentos, conforme previsto na cláusula 2.1 do Contrato;

- (i)** exclusivamente na hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas:
- (a)** cobrar, receber, vender ou fazer com que seja vendida, ceder, conferir opção ou opções de compra ou de outra forma alienar, conforme o caso, a totalidade ou qualquer parte dos Bens e Direitos Dados em Garantia, por meio de venda pública ou privada, a critério dos titulares dos CRI, obedecida a legislação aplicável e o disposto no Contrato;
  - (b)** demandar e receber quaisquer Rendimentos das Ações e os recursos oriundos da alienação dos Bens e Direitos Dados em Garantia, aplicando-os no pagamento e/ou amortização das Obrigações Garantidas, obedecida a legislação aplicável e o disposto no Contrato;
  - (c)** assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, a junta comercial competente e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, que sejam necessários para efetuar a venda pública ou privada dos Bens e Direitos Dados em Garantia, inclusive requerer a respectiva autorização ou aprovação;
  - (d)** firmar os respectivos contratos de venda, faturas, certificados de transferência e quaisquer outros documentos que possam ser necessários para o fim de formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens e Direitos Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, inclusive, sem qualquer limitação, Termos de Transferências nos Livros de Transferência de Ações Nominativas e/ou Registro de Ações Nominativas da Companhia, transferindo posse e domínio, outorgando e recebendo as respectivas quitações e firmando recibos;
  - (e)** representar as Outorgantes na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, juntas comerciais, conforme aplicável, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, somente em relação aos atos que possam ser necessários para o fim de consolidar a propriedade das Ações Alienadas Fiduciariamente e formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens e Direitos Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, nos termos do Contrato; e

- (f) praticar qualquer ato e firmar qualquer instrumento de acordo com os termos e para os fins do Contrato.

Esta procuração será válida pelo prazo de 1 (um) ano.

Esta procuração é outorgada como condição do Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Contrato e é irrevogável e irretratável de acordo com o artigo 684 do Código Civil.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pelo Outorgado, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes.

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

Os poderes ora outorgados são complementares e não cancelam, revogam ou afetam os poderes conferidos pela Outorgante ao Outorgado sob o Contrato.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos no Contrato.

A presente procuração é outorgada, em 1 (uma) via, aos [●] de [●] de [●], na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Brasil.

---

**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**

---

**CORBAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**

## ANEXO V

### **MODELO DE PROCURAÇÃO IRREVOGÁVEL DA COMPANHIA**

Pelo presente instrumento de mandato,

**JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Roque, estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Castelo Branco, KM 59+701,11 (sentido capital), Fazenda Dona Catarina, CEP 18132-900, inscrita no CNPJ sob nº 17.781.776/0001-99, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.449.665. ("Companhia" ou "Outorgante");

neste ato nomeia e constitui como seu bastante procurador,

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Outorgado"); e

a quem confere amplos poderes para, agindo em seu nome, praticar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes ao exercício dos direitos previstos no "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças*" datado de 16 de outubro de 2024, celebrado no contexto da 15ª (décima quinta) emissão de debêntures simples da JHSF Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65 ("JHSF Participações"), entre o Outorgado, a Companhia e as alienantes fiduciantes JHSF Participações e Corbas Administradora De Bens LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.576.147/0001-07 ("Fiduciantes"), conforme alterado, modificado ou complementado pelas partes de tempos em tempos ("Contrato"), com poderes para:

- (i) independentemente de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, (a) exercer todos os atos necessários à conservação e defesa da Garantia, nos termos da legislação aplicável; e (b) firmar qualquer documento e praticar qualquer ato em nome da Companhia relativo à Garantia, necessária para constituir, conservar, formalizar, validar ou manter válida, eficaz (inclusive perante terceiros) e exequível a Garantia, bem como aditar o Contrato para tais fins, incluindo promover os registros do Contrato e de seus aditamentos, conforme previsto na Cláusula Segunda do Contrato;
- (ii) exclusivamente na hipótese de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas:
  - (a) distribuir e entregar quaisquer Rendimentos das Ações devidos às Fiduciantes na forma do Contrato, aplicando-os no pagamento e/ou amortização das Obrigações Garantidas, devendo deduzir todas as despesas e tributos

eventualmente incidentes e entregar às Fiduciárias o que eventualmente sobejar;

- (b)** assinar todos e quaisquer instrumentos e praticar todos os atos perante qualquer terceiro ou autoridade governamental, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, a junta comercial competente e qualquer bolsa de valores ou câmara de liquidação na hipótese de um leilão, cuja assinatura ou prática pela Companhia seja necessária para efetuar a venda pública ou privada dos Bens e Direitos Dados em Garantia, inclusive solicitar a abertura de livros societários ou requerer a respectiva autorização ou aprovação;
- (c)** firmar faturas, certificados de transferência e quaisquer outros documentos cuja assinatura pela Companhia seja necessária para o fim de formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens e Direitos Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, inclusive, sem qualquer limitação, Termos de Transferências nos Livros de Transferência de Ações Nominativas e/ou Registro de Ações Nominativas da Companhia, transferindo posse e domínio, outorgando e recebendo as respectivas quitações e firmando recibos; e
- (d)** representar a Companhia na República Federativa do Brasil, em juízo ou fora dele, perante terceiros e todas e quaisquer agências ou autoridades federais, estaduais ou municipais, em todas as suas respectivas divisões e departamentos, incluindo, entre outras, juntas comerciais, conforme aplicável, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e a Secretaria da Receita Federal do Brasil, somente em relação aos atos que possam ser necessários para o fim de consolidar a propriedade das Ações Alienadas Fiduciariamente e formalizar a alienação, cessão ou transferência, por qualquer meio, dos Bens e Direitos Dados em Garantia, no todo ou em parte, a quaisquer terceiros, nos termos do Contrato.

Esta procuração será válida pelo prazo de 1 (um) ano.

Esta procuração é outorgada como condição do Contrato, a fim de assegurar o cumprimento das obrigações estabelecidas no Contrato e é irrevogável e irretroatável de acordo com o artigo 684 do Código Civil.

Esta procuração poderá ser substabelecida a qualquer tempo pelo Outorgado, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais poderes.

O presente instrumento deverá ser regido e interpretado de acordo com e regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

Os poderes ora outorgados são complementares e não cancelam, revogam ou afetam os poderes conferidos pela Outorgante ao Outorgado sob o Contrato.

Os termos iniciados em letra maiúscula e não de outra forma definidos terão, quando aqui utilizados, os respectivos significados a eles atribuídos no Contrato.

A presente procuração é outorgada, em 1 (uma) via, aos [●] de [●] de [●], na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Brasil.

---

**JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**

## ANEXO VI

### MODELO DE TERMO DE LIBERAÇÃO

\*\*\*

#### TERMO DE LIBERAÇÃO DE GARANTIA

Pelo presente Termo de Liberação de Garantia ("Termo"), OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora"), na qualidade de atual credora fiduciária no âmbito do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*", celebrado em 16 de outubro de 2024, entre a Securitizadora, a JHSF Participações S.A. ("Devedora") e a Corbas Administradora de Bens LTDA. ("Corbas" e, quando em conjunto com a Devedora, "Fiduciantes"), bem como a JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A., na qualidade de interveniente anuente ("Companhia" e "Instrumento de Alienação Fiduciária", respectivamente), vem, pelo presente, autorizar e requerer o cancelamento da alienação fiduciária sobre a totalidade das ações de emissão da Companhia de titularidade das Fiduciantes, equivalentes, nesta data, a 57.068.847.400 (cinquenta e sete bilhões, sessenta e oito milhões, oitocentos e quarenta e sete mil e quatrocentas) ações ordinárias representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, sendo 59.807.114.200 (cinquenta e nove bilhões, oitocentos e sete milhões, cento e quatorze mil e duzentas) ações ordinárias representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, sendo 59.807.114.199 (cinquenta e nove bilhões, oitocentos e sete milhões, cento e quatorze mil e cento e noventa e nove) ações de titularidade da Devedora e a 1 (uma) ações de titularidade da Corbas ("Ações Alienadas Fiduciariamente").

Exceto se expressamente indicado palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste instrumento, terão o significado previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária.

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

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

A Securitizadora autoriza que o Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes proceda, total ou parcialmente, a todos os assentamentos, registros e averbações necessários decorrentes do presente Termo, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

[●], [●] de [●] de [●].

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

(inserir assinaturas)

**ANEXO VIII**

---

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL**

Celebram este *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, em até 3 (três) Séries, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural"* (*"Escritura de Emissão de CCI"*) firmado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (*"Lei 14.430"*) e da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (*"Lei 10.931"*).

como emissora das CCI:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (*"CNPJ"*) sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (*"Securitizadora"* ou *"Emissora"*).

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações de capital fechado, com filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (*"Instituição Custodiante"* e, em conjunto com a Emissora, *"Partes"* quando referidas coletivamente, e *"Parte"* quando referidas individualmente).

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no *"Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Da Espécie com Garantia Real, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A."*, celerado em 15 de outubro de 2024, entre a Devedora (conforme definido abaixo), na qualidade de emissora das Debêntures (conforme definido abaixo), e a Emissora, na qualidade de debenturista, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos (*"Escritura de Emissão de Debêntures"*), que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.

### **CONSIDERANDO QUE:**

**(A)** a **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (*"CVM"*) sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (*"JUCESP"*) sob o NIRE 35.300.333.578 (*"Devedora"*), emitiu 600.000 (seiscentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da espécie

quiografária, a ser convolada em da espécie com garantia real, em até 3 (três) séries, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

**(B)** a emissão das Debêntures será realizada em até 3 (três) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo **(i)** a primeira série de Debêntures referida como "Debêntures Primeira Série"; **(ii)** a segunda série de Debêntures referida como "Debêntures Segunda Série"; e **(iii)** a terceira série de Debêntures referida como "Debêntures Terceira Série", no sistema de vasos comunicantes, de modo que a quantidade de Séries das Debêntures a serem emitidas e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das Séries, será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de Debêntures por Série e qualquer uma das Séries poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding* ("Sistema de Vasos Comunicantes");

**(C)** a Emissora subscreverá e integralizará a totalidade das Debêntures, sendo titular dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) que deverão ser pagos pela Devedora;

**(D)** a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, sendo **(a)** os valores decorrentes das Debêntures Primeira Série devidas nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures vinculado aos Créditos Imobiliários Primeira Série (conforme definido abaixo) representados pelas "CCI nº 1"; **(b)** os valores decorrentes das Debêntures Segunda Série devidas nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures vinculado aos Créditos Imobiliários Segunda Série (conforme definido abaixo) representados pela "CCI nº 2"; e **(c)** os valores decorrentes das Debêntures Terceira Série devidas nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures vinculado aos Créditos Imobiliários Terceira Série (conforme definido abaixo) representados pelas "CCI nº 3" e, quando em conjunto com a CCI nº 1 e a CCI nº 2, denominadas como "CCI";

**(E)** a Emissora é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e pelos artigos 20 e seguintes da Lei 14.430;

**(F)** a Emissora vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários da 341ª (trecentésima quadragésima primeira) emissão da Emissora ("CRI"), sendo os Créditos Imobiliários da CCI nº 1 representados aos CRI da 1ª Série ("CRI Primeira Série"); os Créditos Imobiliários da CCI nº 2 representados aos CRI da 2ª (segunda) série ("CRI Segunda Série") e os Créditos Imobiliários decorrentes da CCI nº 3 representados aos CRI da 3ª (terceira) série ("CRI Terceira Série" e, quando em conjunto com os CRI Primeira Série e os CRI Segunda Série, os "CRI"), os quais serão emitidos nos termos da Lei 14.430 e normativos da CVM, em especial a Resolução CVM 60 ("Emissão" e "Operação de Securitização", respectivamente), observados os termos e condições do "Termo de

*Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.* ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificada acima, na qualidade de agente fiduciário dos CRI.

**(G)** os CRI serão ofertados por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução da CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei 6.385") e das demais disposições legais e regulamentares em vigor ("Oferta") e serão destinados aos investidores profissionais e qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30", "Investidores Profissionais", "Investidores Qualificados" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "Investidores", sendo os Investidores que subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta os "Titulares dos CRI";

**(H)** para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal subscrição ocorrerá anteriormente à liquidação dos CRI. Considerando o disposto neste item, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Emissora serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI;

**(I)** no âmbito da Escritura de Emissão das Debêntures, será constituída em garantia do pontual pagamento das Debêntures à Securitizadora, conforme previsto nos respectivos instrumentos de constituição, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Ações, constituídas nos termos dos respectivos Contratos de Garantia; e

**(J)** as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem firmar esta Escritura de Emissão de CCI, que será regida pelas seguintes Cláusulas e condições:

### **CLÁUSULA I DAS DEFINIÇÕES**

1.1. Para fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando grafadas em maiúsculo, terão os significados ora apresentados:

<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis"</u>	A alienação fiduciária dos imóveis descritos na Escritura de Emissão de Debêntures e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações
--	--

	neles já realizados ou a serem realizados, quer sejam vinculados por acessão física, industrial ou natural, bem como eventuais matrículas que venham a suceder as atuais matrículas dos imóveis, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de eventuais desmembramentos, desdobramentos, estremações, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais futuros, outorgada pela SPE e pela Devedora, em benefício da Securitizadora.
" <u>Agente Fiduciário dos CRI</u> "	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada
" <u>B3</u> "	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
" <u>CCI nº 1</u> "	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 341/001, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Primeira Série.
" <u>CCI nº 2</u> "	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 341/002, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Segunda Série.
" <u>CCI nº 3</u> "	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 341/003, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Terceira Série.
" <u>CCI</u> "	Em conjunto, a CCI nº 1, a CCI nº 2 e a CCI nº3.
" <u>Código de Processo Civil</u> "	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>Companhia</u> "	<b>JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na cidade de São Roque, estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Castelo Branco, KM 59+701,11 (sentido capital), Fazenda Dona Catarina, CEP 18132-900, inscrita no CNPJ sob nº 17.781.776/0001-99, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.449.665.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> "	A " <i>Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ", a ser celebrada entre a

	SPE, a Securitizadora e a Devedora.
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	O <i>"Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (três) Séries, da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A."</i> , a ser celebrado entre a Securitizadora, os coordenadores da Oferta, a Devedora e a SPE, conforme aditado de tempos em tempos.
<u>"Créditos Imobiliários Primeira Série"</u>	significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures Primeira Série, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures Primeira Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Primeira Série, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>"Créditos Imobiliários Segunda Série"</u>	significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures Segunda Série, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures Segunda Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>"Créditos Imobiliários Terceira Série"</u>	significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures Terceira Série, que

	deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures Terceira Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Em conjunto, os Créditos Imobiliários Primeira Série, os Créditos Imobiliários Segunda Série e os Créditos Imobiliários Terceira Série.
<u>“CRI Primeira Série”</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 341ª (trecentésima quadragésima primeira) emissão da Securitizadora, a serem emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários Primeira Série, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do Termo de Securitização.
<u>“CRI Segunda Série”</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 341ª (trecentésima quadragésima primeira) emissão da Securitizadora, a serem emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários Segunda Série, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do Termo de Securitização.
<u>“CRI Terceira Série”</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª série da 341ª (trecentésima quadragésima primeira) emissão da Securitizadora, a serem emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários Terceira Série, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do Termo de Securitização.
<u>“CRI”</u>	Em conjunto, os CRI Primeira Série, CRI Segunda Série e os CRI Terceira Série.
<u>“CVM”</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão das Debêntures”</u>	A data em que as Debêntures serão emitidas, conforme previsto na Escritura de Emissão das Debêntures.
<u>“Devedora”</u> ou <u>“JHSF Participações”</u>	<b>JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.</b> , acima qualificada.
<u>“Dia Útil”</u>	<b>(i)</b> com relação a qualquer obrigação pecuniária,

	inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e <b>(ii)</b> com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
"Emissora" ou "Securitizedora"	<b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b> , acima qualificada.
"Escritura de Emissão das Debêntures"	O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Da Espécie com Garantia Real, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.</i> ", celerado em 15 de outubro de 2024, entre a Securitizedora, a Devedora e a SPE.
"Escritura de Emissão de CCI"	O presente " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural</i> ", celebrado pela Emissora e pela Instituição Custodiante.
"Imóveis Lastro" ou "Imóvel Lastro" individualmente	Os imóveis descritos no <b>ANEXO III</b> desta Escritura de Emissão de CCI.
"Instituição Custodiante"	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.
"Lei 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931"	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 14.430"	A Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do regime fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da emissão dos CRI.
"Procedimento de	O procedimento de coleta de intenções de

<u>Bookbuilding</u>	investimento dos CRI conduzido nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, com a finalidade de definir <b>(a)</b> o número de séries dos CRI, e, conseqüentemente, o número de Séries das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das Séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do procedimento de <i>bookbuilding</i> ; <b>(b)</b> a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série da Emissão das Debêntures; e <b>(c)</b> a fixação da taxa final de remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures.
<u>"Sistemas de Negociação"</u>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.
"SPE"	<b>JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.</b> , sociedade anônima com sede na cidade de São Roque, estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Castelo Branco, KM 59+701,11 (sentido capital), Fazenda Dona Catarina, CEP 18132-900, inscrita no CNPJ sob nº 17.781.776/0001-99, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.449.665.
<u>"Termo de Securitização"</u>	O " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.</i> " celebrado em 16 de outubro de 2024 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.
<u>"Titular da CCI"</u>	O titular de uma CCI a qualquer tempo.

## CLÁUSULA II DO OBJETO

2.1. Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite 3 (três) cédulas de crédito imobiliário, sendo **(i)** a CCI nº 1 representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários

Primeira Série, **(ii)** a CCI nº 2 representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Segunda Série, e a **(iii)** a CCI nº 3 representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Terceira Série; em todos os casos, conforme indicado no item 3.1 abaixo e conforme constante do **ANEXO I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.2. A Securitizadora declara expressamente que a presente emissão é formalizada de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei 10.931 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão de CCI.

### **CLÁUSULA III DAS CARACTERÍSTICAS DA CCI**

3.1. Quantidade de Títulos: Serão emitidas 3 (três) CCI, constantes do **ANEXO I** a esta Escritura de Emissão de CCI, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, provenientes da subscrição e integralização da totalidade das Debêntures pela Securitizadora, sendo que **(i)** a CCI nº 1 representa 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Primeira Série devidos no âmbito das Debêntures Primeira Série; **(ii)** a CCI nº 2 representa 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Segunda Série devidos no âmbito das Debêntures Segunda Série; e **(iii)** a CCI nº 3 representa 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Terceira Série devidos no âmbito das Debêntures Terceira Série.

3.2. Valor Total da Emissão das CCI: O valor total das CCI na Data de Emissão é de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais).

3.3. Data de Emissão das CCI: 15 de outubro de 2024.

3.4. Prazo e Datas de Vencimento das CCI: O prazo e as datas de vencimento das CCI estão especificados no **ANEXO I** desta Escritura de Emissão de CCI.

3.5. Série e Número: A presente emissão é realizada em 3 (três) séries, composta por 3 (três) CCI, sendo: **(i)** a CCI nº 1 de número 341/001, **(ii)** a CCI nº 2 de número 341/002, e **(iii)** a CCI nº 3 de número 341/003; em conjunto representando a totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.6. Forma: As CCI serão emitidas sob a forma escritural.

3.7. Atualização Monetária. Os Créditos Imobiliários e, por consequência as CCI serão atualizados monetariamente na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no **ANEXO I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Remuneração: A remuneração dos Créditos Imobiliários e, por consequência das CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados na Escritura de Emissão das Debêntures e nos termos do **ANEXO I** desta Escritura de Emissão de CCI.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios constantes das CCI são aqueles constantes na Escritura de Emissão das Debêntures, conforme descritos no **ANEXO I** desta Escritura de Emissão de CCI.

3.10. Garantias: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, são emitidas sem garantia

real ou fidejussória, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.11. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão pagos pela Devedora no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão das Debêntures e em seus eventuais aditamentos, e no caso de cessão das CCI, ao(s) novo(s) Titular(es) da(s) CCI em conta que este(s) venha(m) a indicar por escrito, observado o disposto no item 5.1 abaixo.

3.12. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registradas no Sistema de Negociação.

3.12.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

3.12.2. Após o registro das CCI no Sistema de Negociação, a Instituição Custodiante efetuará o depósito das CCI na conta de titularidade da Emissora na B3, ou em conta de terceiro por ela indicada, caso já tenha ocorrido a cessão das CCI.

3.12.3. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o(s) Titular(es) da CCI anterior(es) comunicará(ão) a Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do(s) novo(s) Titular(es) da CCI.

3.12.4. O não cumprimento do disposto neste item 3.12.3 e seus subitens poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos no âmbito das CCI, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa da Devedora e/ou da Instituição Custodiante, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora, exceto caso seja constatado por meio de decisão transitada em julgado a culpa ou dolo da Devedora e/ou da Instituição Custodiante.

3.12.5. A identificação do Titular da CCI será realizada pelo Custodiante mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pelo Sistema de Negociação e enviada pelo credor à Instituição Custodiante.

3.13. Custódia: Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações previstas no **ANEXO I**, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI, bem como **(i)** assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI; **(ii)** responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização das CCI; **(iii)** prestar os serviços de registro e custódia das CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições, retirada e quitação; e **(iv)** conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções.

3.13.1. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a

Instituição Custodiante.

3.13.2. A Instituição Custodiante não será responsável, em qualquer hipótese, pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar, mediante consultas à B3, a titularidade das CCI ora emitidas.

3.13.3. Caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento da via digital, devidamente assinada pelas partes, dos documentos formalizando as alterações desta Escritura de Emissão de CCI, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, às expensas do Patrimônio Separado, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.14. Imóveis Lastro vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários serão os indicados no **ANEXO I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.15. Dívida Líquida e Certa: Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto nos termos do artigo 784, inciso XII, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931.

3.16. Compensação: Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI não são passíveis de compensação com eventuais créditos detidos pela Devedora contra a Emissora, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, e vice-versa.

3.17. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.18. Demais Características: As demais características das CCI encontram-se descritas no **ANEXO I** deste instrumento.

#### **CLÁUSULA IV DA CESSÃO DA CCI PELA EMISSORA**

4.1. Negociação das CCI: A Emissora, a partir da celebração deste instrumento, estará autorizada a negociar as CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo à terceiros os Créditos Imobiliários por elas representados, observados igualmente os termos e restrições da Escritura de Emissão das Debêntures e do Termo de Securitização.

4.1.1. A negociação das CCI independe da autorização da Devedora e/ou da Instituição Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI conforme previsto no Termo de Securitização.

4.1.2. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

4.2. Substituição da Instituição Custodiante: A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante nas hipóteses previstas na Cláusula 10 do Termo de Securitização.

4.2.1. Ocorridas qualquer das hipóteses de substituição da Instituição Custodiante, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

4.3. A Emissora neste ato se responsabiliza e garante ao(s) Titular(es) da CCI que os Créditos Imobiliários foram legalmente constituídos de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão das Debêntures e a emissão das CCI é realizada na estrita e fiel forma e substância descritas no **ANEXO I** desta Escritura de Emissão de CCI.

## **CLÁUSULA V DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DO CUSTODIANTE**

5.1. A partir da transferência das CCI para o(s) Titular(es) da CCI, os pagamentos feitos pela Devedora deverão ser efetuados em conta corrente do(s) Titular(es) da CCI.

5.2. São obrigações da Instituição Custodiante:

(i) prestar o serviço de custódia das CCI, de forma a assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI;

(ii) (a) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do layout disponibilizado pela Instituição Custodiante, após o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;

(iii) prestar os serviços de registro e custódia das CCI, os quais incluem o acompanhamento de suas condições, bloqueio, retirada e quitação junto ao Sistema de Negociação, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI; e

(iv) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados ao exercício de suas funções, bem como 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI, e 1 (uma) cópia simples dos demais documentos relacionados à Operação de Securitização.

5.3. Pela prestação de serviços da Instituição Custodiante, a Emissora se obriga a pagar os valores, conforme previstos na Cláusula 13.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

## **CLÁUSULA VI DAS COMUNICAÇÕES**

6.1. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Se para a Emissora:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo - SP

At.: Flávia Palácios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: [creditservices@opeacapital.com](mailto:creditservices@opeacapital.com)

(ii) Se para a Instituição Custodiante:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista

CEP 04.578-910, São Paulo – SP

At.: Sr. Ricardo Lucas Dara

Tel.: (11) 3504-8100

E-mail: [rcativos@oliveiratrust.com.br](mailto:rcativos@oliveiratrust.com.br).

6.2. 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 nesta Escritura de Emissão de CCI. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

## **CLÁUSULA VII DISPOSIÇÕES GERAIS**

7.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.2. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

7.3. Título Executivo: Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários representados pelas

CCI, bem como as obrigações delas decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, inciso XII, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931, que a CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI e na Escritura de Emissão das Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

7.4. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes ou do Titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

7.5. Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão das Debêntures, ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

7.6. Negócio Complexo: A Securitizadora declara que a presente Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de CCI, dos demais documentos relacionados aos CRI, razão pela qual nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

## **CLÁUSULA VIII LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS**

8.1. Lei Aplicável. Esta Escritura de Emissão de CCI será regida por e interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

8.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

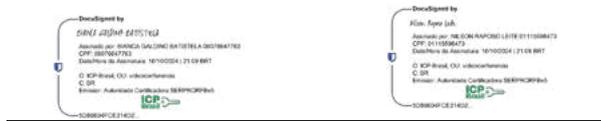
São Paulo, 16 de outubro de 2024.

*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

## OPEA SECURITIZADORA S.A.



## OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



**ANEXO I****CCI nº 1**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>			<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 16 de outubro de 2024		
<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	341/001	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
<b>1. EMISSORA</b>					
<u>Razão Social:</u> Opea Securitizadora S.A. (" <u>Emissora</u> ")					
<u>CNPJ/MF:</u> 02.773.542/0001-22					
<u>Endereço:</u> Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
<b>2. CUSTODIANTE</b>					
<u>Razão Social:</u> Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.					
<u>CNPJ/MF:</u> 36.113.876/0004-34					
<u>Endereço:</u> Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, São Paulo – SP					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<u>Razão Social:</u> JHSF Participações S.A. (" <u>Devedora</u> ")					
<u>CNPJ/MF:</u> 08.294.224/0001-65					
<u>Endereço:</u> Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar					
<b>4. TÍTULO</b>					
O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Da Espécie com Garantia Real, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.</i> ", celerado em 15 de outubro de 2024 entre a Emissora e a Devedora (" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ").					
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PRIMEIRA SÉRIE:</b>					
R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão (" <u>Valor Total da Emissão</u> "), a ser alocado entre as Séries no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme					

<p>resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, nos termos do "<i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural</i>" ("<u>Escritura de Emissão de CCI</u>").</p>	
<p><b>6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PRIMEIRA SÉRIE:</b></p> <p>100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Primeira Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.</p>	
<p><b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b></p>	
<p><u>Prazo e Data de Vencimento:</u></p>	<p>3.648 (três mil seiscientos e quarenta e oito), vencendo-se, portanto, em 11 de outubro de 2034.</p>
<p><u>Valor Total da CCI nº 1:</u></p>	<p>R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão ("<u>Valor Total da Emissão</u>"), a ser alocado entre as Séries no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.</p>
<p><u>Atualização Monetária:</u></p>	<p>Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Primeira Série serão atualizados monetariamente mensalmente a partir da primeira data de integralização da Debênture Primeira Série, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("<u>IPCA</u>"), calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, até a data de Aniversário das Debêntures Primeira Série, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures Primeira Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso.</p>
<p><u>Remuneração:</u></p>	<p>Sobre os Créditos Imobiliários Primeira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> equivalente ao que for maior entre: (i) 6,90% (seis inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;</p>

	<p>ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada de acordo a fórmula presente na Cláusula 6.15.1. da Escritura de Emissão.</p>
<p><u>Periodicidade de Pagamento do Principal:</u></p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no <b>Anexo VII</b> da Escritura de Emissão de Debêntures e no <b>Anexo II</b> desta Escritura de Emissão de CCI.</p>
<p><u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração:</u></p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários Primeira Série deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no <b>Anexo VII</b> da Escritura de Emissão de Debêntures e no <b>Anexo II</b> desta Escritura de Emissão de CCI.</p>
<p><u>Encargos Moratórios:</u></p>	<p>Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente</p>

	de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial <b>(i)</b> juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata die</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e <b>(ii)</b> multa não compensatória de 2% (dois por cento) (" <u>Encargos Moratórios</u> ").
<b>8. GARANTIAS</b>	
A CCI nº 1 não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas no âmbito das Debêntures.	
<b>9. LOCAL DE PAGAMENTO</b>	
São Paulo – SP	
<b>10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO</b>	
<p><u>1 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.167/ RGI de São Roque/SP)</u></p> <p>Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica Ocupação Estratégica - CEP: 181329-00, Município e Comarca de São Roque/SP</p> <p><u>2 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.168/ RGI de São Roque/SP)</u></p> <p>Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica, Ocupação Estratégica – CEP: 181300-00, Município e Comarca de São Roque/SP</p> <p><u>3 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.169/ RGI de São Roque/SP)</u></p> <p>Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica – Ocupação Estratégica - CEP: 181329-00, Município e Comarca de São Roque/SP</p>	

## CCI nº 2

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>			<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 16 de outubro de 2024		
<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	341/002	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
<b>1. EMISSORA</b>					
<u>Razão Social:</u> Opea Securitizadora S.A. (" <u>Emissora</u> ")					
<u>CNPJ/MF:</u> 02.773.542/0001-22					
<u>Endereço:</u> Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
<b>2. CUSTODIANTE</b>					
<u>Razão Social:</u> Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.					
<u>CNPJ/MF:</u> 36.113.876/0004-34					
<u>Endereço:</u> Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, São Paulo - SP					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<u>Razão Social:</u> JHSF Participações S.A. (" <u>Devedora</u> ")					
<u>CNPJ/MF:</u> 08.294.224/0001-65					
<u>Endereço:</u> Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar					
<b>4. TÍTULO</b>					
O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convogada em Da Espécie com Garantia Real, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.</i> ", celerado em 15 de outubro de 2024, entre a Emissora e a Devedora (" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ").					
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEGUNDA SÉRIE:</b>					
R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão (" <u>Valor Total da Emissão</u> "), a ser alocado entre as Séries no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos do " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real</i>					

<i>Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI").</i>	
<b>6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEGUNDA SÉRIE:</b> 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Segunda Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.	
<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
<u>Prazo e Data de Vencimento:</u>	4.381 (quatro mil trezentos e oitenta e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de outubro de 2036.
<u>Valor Total da CCI nº2:</u>	R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão (" <u>Valor Total da Emissão</u> "), a ser alocado entre as Séries no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
<u>Atualização Monetária:</u>	Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Segunda Série serão atualizados monetariamente mensalmente a partir da primeira data de integralização da Debênture Segunda Série, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (" <u>IPCA</u> "), calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, até a data de Aniversário das Debêntures Segunda Série, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures Segunda Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso.
<u>Remuneração:</u>	Sobre os Créditos Imobiliários Segunda Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> equivalente ao que for maior entre: (i) 6,95% (seis inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno

	<p>do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2032, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.15.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p><u>Periodicidade de Pagamento do Principal:</u></p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no <b>Anexo VII</b> da Escritura de Emissão de Debêntures e no <b>Anexo II</b> desta Escritura de Emissão de CCI.</p>
<p><u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração:</u></p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários Segunda Série deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no <b>Anexo VII</b> da Escritura de Emissão de Debêntures e no <b>Anexo II</b> desta Escritura de Emissão de CCI.</p>
<p><u>Encargos Moratórios:</u></p>	<p>Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, adicionalmente ao pagamento da</p>

	Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial <b>(i)</b> juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata die</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e <b>(ii)</b> multa não compensatória de 2% (dois por cento).
<b>8. GARANTIAS</b>	
A CCI nº 2 não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas no âmbito das Debêntures	
<b>9. LOCAL DE PAGAMENTO</b>	
São Paulo – SP	
<b>10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO</b>	
<p><u>1 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.167/ RGI de São Roque/SP)</u></p> <p>Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica Ocupação Estratégica - CEP: 181329-00, Município e Comarca de São Roque/SP</p> <p><u>2 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.168/ RGI de São Roque/SP)</u></p> <p>Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica, Ocupação Estratégica – CEP: 181300-00, Município e Comarca de São Roque/SP</p> <p><u>3 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.169/ RGI de São Roque/SP)</u></p> <p>Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica – Ocupação Estratégica - CEP: 181329-00, Município e Comarca de São Roque/SP</p>	

## CCI nº 3

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>			<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 16 de outubro de 2024		
<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	341/003	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
<b>1. EMISSORA</b>					
<u>Razão Social:</u> Opea Securitizadora S.A. (" <u>Emissora</u> ")					
<u>CNPJ/MF:</u> 02.773.542/0001-22					
<u>Endereço:</u> Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
<b>2. CUSTODIANTE</b>					
<u>Razão Social:</u> Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.					
<u>CNPJ/MF:</u> 36.113.876/0004-34					
<u>Endereço:</u> Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Bloco A, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, São Paulo – SP					
<b>3. DEVEDORA</b>					
<u>Razão Social:</u> JHSF Participações S.A. (" <u>Devedora</u> ")					
<u>CNPJ/MF:</u> 08.294.224/0001-65					
<u>Endereço:</u> Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Edifício Continental Tower, 27º andar					
<b>4. TÍTULO</b>					
O " <i>Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convogada em Da Espécie com Garantia Real, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.</i> ", celerado em 15 de outubro de 2024, entre a Emissora e a Devedora (" <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ").					
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS TERCEIRA SÉRIE:</b>					
R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão (" <u>Valor Total da Emissão</u> "), a ser alocado entre as Séries no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos do " <i>Instrumento Particular de</i>					

<p><i>Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI").</i></p>	
<p><b>6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS TERCEIRA SÉRIE:</b></p> <p>100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Terceira Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão.</p>	
<p><b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b></p>	
<p><u>Prazo e Data de Vencimento:</u></p>	<p>5.476 (cinco mil quatrocentos e setenta e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de outubro de 2039.</p>
<p><u>Valor Total da CCI nº 3:</u></p>	<p>R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), na Data de Emissão ("<u>Valor Total da Emissão</u>"), a ser alocado entre as Séries no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i></p>
<p><u>Atualização Monetária:</u></p>	<p>Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Terceira Série serão atualizados monetariamente mensalmente a partir da primeira data de integralização da Debênture Terceira Série, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("<u>IPCA</u>"), calculada de forma <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, até a data de Aniversário das Debêntures Terceira Série, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures Terceira Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso.</p>
<p><u>Remuneração:</u></p>	<p>Sobre os Créditos Imobiliários Terceira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> equivalente ao que for maior entre: (i) 7,05% (sete inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois)</p>

	<p>Dias Úteis; ou (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<a href="http://www.anbima.com.br">www.anbima.com.br</a>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculada de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.15.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.</p>
<p><u>Periodicidade de Pagamento do Principal:</u></p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados no <b>Anexo VII</b> da Escritura de Emissão de Debêntures e no <b>Anexo II</b> desta Escritura de Emissão de CCI.</p>
<p><u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração:</u></p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários Terceira Série deverão ser pagos conforme as datas de pagamento indicadas no <b>Anexo VII</b> da Escritura de Emissão de Debêntures e no <b>Anexo II</b> desta Escritura de Emissão de CCI.</p>
<p><u>Encargos Moratórios:</u></p>	<p>Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias da</p>

	Devedora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial <b>(i)</b> juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata die</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e <b>(ii)</b> multa não compensatória de 2% (dois por cento).
<b>8. GARANTIAS</b>	
A CCI nº 3 não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória, sem prejuízo das Garantias Reais a serem constituídas no âmbito das Debêntures.	
<b>9. LOCAL DE PAGAMENTO</b>	
São Paulo – SP	
<b>10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO</b>	
<p><u>1 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.167/ RGI de São Roque/SP)</u></p> <p>Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica Ocupação Estratégica - CEP: 181329-00, Município e Comarca de São Roque/SP</p> <p><u>2 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.168/ RGI de São Roque/SP)</u></p> <p>Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica, Ocupação Estratégica – CEP: 181300-00, Município e Comarca de São Roque/SP</p> <p><u>3 – Aeroporto Executivo Catarina (Nº 39.169/ RGI de São Roque/SP)</u></p> <p>Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica – Ocupação Estratégica - CEP: 181329-00, Município e Comarca de São Roque/SP</p>	

**ANEXO II**  
**TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES**

<b>Debêntures Primeira Série</b>						
<b>#</b>	<b>Período de Capitalização</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>Incorporação</b>	<b>% do Valor Nominal Unitário Atualizado amortizado</b>
1	11/04/25	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/10/25	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/04/26	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/10/26	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/04/27	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/10/27	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
7	12/04/28	12/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/10/28	11/10/28	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/04/29	12/04/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	10/10/29	10/10/29	Sim	Não	Não	0,0000%
11	11/04/30	11/04/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	11/10/30	11/10/30	Sim	Não	Não	0,0000%
13	10/04/31	10/04/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/10/31	13/10/31	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/04/32	13/04/32	Sim	Não	Não	0,0000%
16	13/10/32	13/10/32	Sim	Sim	Não	33,3333%
17	13/04/33	13/04/33	Sim	Não	Não	0,0000%
18	13/10/33	13/10/33	Sim	Sim	Não	50,0000%
19	13/04/34	13/04/34	Sim	Não	Não	0,0000%
20	11/10/34	11/10/34	Sim	Sim	Não	100,0000%

<b>Debêntures Segunda Série</b>						
<b>#</b>	<b>Período de Capitalização</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>Incorporação</b>	<b>% do Valor Nominal Unitário Atualizado amortizado</b>
1	11/04/25	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/10/25	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/04/26	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/10/26	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/04/27	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/10/27	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
7	12/04/28	12/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/10/28	11/10/28	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/04/29	12/04/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	10/10/29	10/10/29	Sim	Não	Não	0,0000%
11	11/04/30	11/04/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	11/10/30	11/10/30	Sim	Não	Não	0,0000%
13	10/04/31	10/04/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/10/31	13/10/31	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/04/32	13/04/32	Sim	Não	Não	0,0000%
16	13/10/32	13/10/32	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/04/33	13/04/33	Sim	Não	Não	0,0000%
18	13/10/33	13/10/33	Sim	Sim	Não	25,0000%
19	13/04/34	13/04/34	Sim	Não	Não	0,0000%
20	11/10/34	11/10/34	Sim	Sim	Não	33,3333%
21	12/04/35	12/04/35	Sim	Não	Não	0,0000%
22	10/10/35	10/10/35	Sim	Sim	Não	50,0000%

23	10/04/36	10/04/36	Sim	Não	Não	0,0000%
24	13/10/36	13/10/36	Sim	Sim	Não	100,0000%

<b>Debêntures Terceira Série</b>						
<b>#</b>	<b>Período de Capitalização</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>Incorporação</b>	<b>% do Valor Nominal Unitário Atualizado amortizado</b>
1	11/04/25	11/04/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/10/25	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
3	13/04/26	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	13/10/26	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/04/27	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/10/27	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
7	12/04/28	12/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	11/10/28	11/10/28	Sim	Não	Não	0,0000%
9	12/04/29	12/04/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	10/10/29	10/10/29	Sim	Não	Não	0,0000%
11	11/04/30	11/04/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	11/10/30	11/10/30	Sim	Não	Não	0,0000%
13	10/04/31	10/04/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/10/31	13/10/31	Sim	Não	Não	0,0000%
15	13/04/32	13/04/32	Sim	Não	Não	0,0000%
16	13/10/32	13/10/32	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/04/33	13/04/33	Sim	Não	Não	0,0000%
18	13/10/33	13/10/33	Sim	Não	Não	0,0000%
19	13/04/34	13/04/34	Sim	Não	Não	0,0000%
20	11/10/34	11/10/34	Sim	Não	Não	0,0000%
21	12/04/35	12/04/35	Sim	Não	Não	0,0000%
22	10/10/35	10/10/35	Sim	Sim	Não	20,0000%
23	10/04/36	10/04/36	Sim	Não	Não	0,0000%
24	13/10/36	13/10/36	Sim	Sim	Não	25,0000%
25	13/04/37	13/04/37	Sim	Não	Não	0,0000%
26	13/10/37	13/10/37	Sim	Sim	Não	33,3333%
27	13/04/38	13/04/38	Sim	Não	Não	0,0000%
28	13/10/38	13/10/38	Sim	Sim	Não	50,0000%
29	13/04/39	13/04/39	Sim	Não	Não	0,0000%
30	13/10/39	13/10/39	Sim	Sim	Não	100,0000%

**ANEXO III**  
**DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO**

<b>Imóvel Lastro</b>	<b>Proprietário (CNPJ/CPF)</b>	<b>Endereço</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Cartório de Registro de Imóveis</b>	<b>Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI</b>	<b>Possui habite-se?</b>	<b>Está sob o regime de incorporação?</b>
Matrícula 1 – Aeroporto Executivo Catarina	JHSF Administradora do Aeroporto Executivo S.A. (93,41%) - CNPJ 17.781.776/0001-99; JHSF Incorporações Ltda. (1,3%) - CNPJ nº 05.345.215/0001-68; e Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Corporate – FII (5,29%) – CNPJ nº 14.609.653/0001-87	Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica – Ocupação Estratégica, do Município e Comarca de São Roque/SP	39.167	Registro de Imóveis de São Roque/SP	Não	Sim	Não
Matrícula 2 – Aeroporto Executivo Catarina	JHSF Administradora do Aeroporto Executivo S.A. (93,41%) - CNPJ 17.781.776/0001-99	Estação Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica – Ocupação Estratégica, do Município e Comarca de São Roque/SP	39.168	Registro de Imóveis de São Roque/SP	Não	Sim	Não
Matrícula 3	JHSF	Estação	39.169	Registro de	Não	Sim	Não

– Aeroporto Executivo Catarina	Incorporação es Ltda. (100%) - CNPJ nº 05.345.215/ 0001-68	Dona Catarina da Estrada de Ferro Sorocabana, em Zona de Urbanização Específica – Ocupação Estratégica, do Município e Comarca de São Roque/SP		Imóveis de São Roque/SP			
--------------------------------------	---	--	--	-------------------------------	--	--	--

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IX**

---

CÓPIA DA ATA DA RCA DA SPE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**  
**CNPJ/MF 17.781.776/0001-99**  
**NIRE 35.300.449.665**

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**  
**REALIZADA EM 15 DE OUTUBRO DE 2024**

**DATA, HORA E LOCAL:** Em 15 de outubro de 2024, às 15h, na sede social da JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A., na Rodovia Presidente Castelo Branco, KM 59+ 701,11 (sentido capital), Fazenda Dona Catarina, na Cidade de São Roque, Estado de São Paulo, CEP 18.132-900 (“**Sociedade**”).

**MESA:** Presidente – Sr. **Adilson Augusto Martins Junior**; e Secretário – Sr. **João Alves Meira Neto**.

**CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do artigo 20, parágrafo 4º, do Estatuto Social da Sociedade, em função da participação de todos os membros do Conselho de Administração, quais sejam, os Srs. Adilson Augusto Martins Junior, José Auriemo Neto, Wilmar Silva Rodriguez, João Alves Meira Neto, Renato Ferreira Barbosa e Carlos Eduardo Ribeiro do Vale Filho.

**ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar sobre: **(i)** aprovação da outorga, pela Sociedade, de alienação fiduciária da fração ideal dos imóveis abaixo indicados em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), no âmbito da 15ª (décima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em da espécie com garantia real, em até 3 (três) séries, para colocação privada da **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.333.578 (“**Emissão**”, “**Debêntures**” e “**Emissora**”, respectivamente), nos termos do *Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*”, a ser celebrado entre a Emissora e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648 (“**Escritura de Emissão**” e

“**Securizadora**”, respectivamente), no valor total de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), equivalente a 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), que servirão de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) objeto da 341ª (trecentésima quadragésima primeira) emissão, da Securizadora, em até 3 (três) séries, conforme estabelecido no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”) e serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Operação de Securitização**”); (ii) anuência para outorga, pela Emissora e pela **CORBAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.576.147/0001-07, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.406.660 (“**Corbas**”), para assegurar o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), alienação fiduciária da totalidade das ações da Sociedade, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*” (“**Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações**”), no âmbito da Emissão, outorgada pela Emissora e pela Corbas em benefício da Securizadora; e (iii) autorizar a administração da Sociedade, direta ou indiretamente por meio de procuradores, a praticar todos e quaisquer atos e celebre todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações do itens (i) e (ii) acima, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos e aditamentos necessários, ficando ratificados todos os atos que foram praticados pela administração da Sociedade ou por seus respectivos procuradores até o momento.

**DELIBERAÇÕES:** Os sócios quotistas aprovaram, por unanimidade de votos, sem quaisquer ressalvas: (i) a outorga, pela Sociedade, para assegurar o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Emissora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão), o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas,

indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito (“**Obrigações Garantidas**”), da alienação fiduciária da fração ideal dos imóveis objeto das Matrículas nºs 39.167, 39.168 e 39.169, todas do Ofício de Registro de Imóveis de São Roque, Estado de São Paulo (“**RGI de São Roque**”) e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nela já realizadas ou a serem realizadas, quer sejam vinculados por acessão física, industrial ou natural, bem como eventuais matrículas que venham a suceder as atuais matrículas dos imóveis, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de eventuais desmembramentos, desdobramentos, estremações, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais futuros (“**Imóveis Garantia**”), outorgada pela Sociedade em benefício da Securitizadora (“**Fração Ideal dos Imóveis**” e “**Alienação Fiduciária de Imóveis**”), constituída nos termos da “*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” lavrada nesta data, a qual outorga a Alienação Fiduciária de Imóveis em favor da Securitizadora (“**Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis**”); (ii) anuência da outorga, pela Emissora e pela Corbas, de alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Sociedade, bem como (a) todas as ações: (1) derivadas de desdobramento, grupamento ou bonificação, inclusive mediante a permuta, venda ou qualquer outra forma de alienação das ações de emissão da Sociedade e quaisquer bens ou títulos nos quais as ações de emissão da Sociedade sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários); (2) oriundas da subscrição de novas ações representativas do capital social da Sociedade, bem como de bônus de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, relacionados à participação societária da Emissora na Sociedade; e (3) de emissão da Sociedade recebidas, conferidas e/ou adquiridas pela Emissora (direta ou indiretamente) por meio de consolidação, fusão, cisão, incorporação, permuta, substituição, divisão, reorganização societária ou de qualquer outra forma (observadas as restrições previstas no Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações e na Escritura de Emissão, conforme aplicável), sejam tais ações ou direitos atualmente ou futuramente detidas pela Emissora (em conjunto, as “**Ações**”), e (ii) todos os dividendos (em dinheiro, espécie ou mediante distribuição de novas ações), lucros, frutos, rendimentos, pagamentos, créditos, remuneração, bonificações, direitos econômicos, juros sobre capital próprio, distribuições, reembolso de capital, bônus e demais valores efetivamente creditados, pagos, entregues, recebidos ou a serem recebidos ou de

qualquer outra forma distribuídos à Emissora em razão da titularidade das Ações, sem limitar, todas as preferências e vantagens que forem atribuídas expressamente às Ações, a qualquer título, inclusive lucros, proventos decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre o capital próprio, valores devidos por conta de redução de capital, amortização, resgate, reembolso ou outra operação e todos os demais proventos ou valores que de qualquer outra forma tenham sido e/ou que venham a ser declarados e ainda não tenham sido distribuídos, inclusive mediante a permuta, venda ou qualquer outra forma de disposição ou alienação das Ações, e quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as Ações sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários) (“**Ações Alienadas Fiduciariamente**” e “**Alienação Fiduciária de Ações**”), nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações; (iii) autorização à administração da Sociedade, direta ou indiretamente por meio de procuradores, a praticar todos e quaisquer atos e celebre todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações dos itens (i) e (ii) acima, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos e aditamentos necessários, ficando ratificados todos os atos que foram praticados pela administração da Sociedade ou por seus respectivos procuradores até o momento.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, conforme disposto no §1º do Artigo 130 de Lei das Sociedades por Ações, a qual foi lida, achada conforme e assinada por todos os Conselheiros presentes. Assinaturas: Mesa: Presidente: Adilson Augusto Martins Junior; e Secretário: João Alves Meira. Membros do Conselho de Administração: Srs. Adilson Augusto Martins Junior, José Auriemo Neto, Wilmar Silva Rodriguez, João Alves Meira Neto, Renato Ferreira Barbosa e Carlos Eduardo Ribeiro do Vale Filho.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, 15 de outubro de 2024.

DocuSigned by  
 Assinado por: JOAO ALVES MEIRA NETO/2845428080  
 CPF: 0844293980  
 Data/Hora de Assinatura: 10/10/2024 08:55:19 BRT  
 O: ICP-BR/SP OU Vide Certificação  
 C: BR  
 Emissor: AC Catargo NIS CS  
 Assinatura: ICP

**João Alves Meira Neto**  
 Secretário

**ANEXO X**

---

APROVAÇÃO DA CORBAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**CORBAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**  
**CNPJ/MF 09.576.147/0001-07**  
**NIRE 35.226.406.660**

**ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS**  
**REALIZADA EM 15 DE OUTUBRO DE 2024**

**DATA, HORA E LOCAL:** Em 15 de outubro de 2024, às 15h, na sede da Corbas Administradora de Bens Ltda., na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120 (“**Sociedade**”).

**MESA:** Presidente – Sr. **João Alves Meira Neto**; e Secretário – Sr. **José Auriemo Neto**.

**CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 1.072, § 2º, da Lei Nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), em função da presença das Sócias detentoras da totalidade do capital social da Sociedade, a saber: **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Av. Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 3, 27º Andar, São Paulo/SP, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35300333578, nesse ato representada por seu Diretor, o Sr. **João Alves Meira Neto**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 7.538.768 SSP/SP, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“**CPF/MF**”) sob nº 094.643.938-90 e na OAB/SP sob o nº 102.387 e por seu Procurador, o Sr. **Breno Perez Vicente**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº 311.100.578-06, ambos com endereço na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120 (“**JHSF**”); e **JAN PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 26º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.895.729/0001-12, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.328.124, representada por seu Direto Presidente, o Sr. José Auriemo Neto, supra qualificado (“**JAN**”).

**ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar sobre: (i) aprovação da outorga, pela Sociedade, de alienação fiduciária da totalidade das ações da **JHSF ADMINISTRADORA DO CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO S.A.**, sociedade por ações de capital autorizado, com sede na Cidade de São Roque, Estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Castelo Branco, Km. 59 + 701,11 (sentido Capital), Fazenda Dona Catarina, CEP 18132-900, inscrita no CNPJ sob o nº 17.781.776/0001-99, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE

35.300.449.665 (“**SPE**”), em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*” (“**Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações**”), outorgada pela Sociedade e pela Emissora (conforme abaixo definida) em benefício da Securitizadora (conforme abaixo definida), no âmbito 15ª (décima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em da espécie com garantia real, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.333.578 (“**Emissão**”, “**Debêntures**” e “**Emissora**”, respectivamente), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em da Espécie com Garantia Real, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*”, a ser celebrado entre a Emissora e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648 (“**Escritura de Emissão**” e “**Securitizadora**”, respectivamente), no valor total de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), equivalente a 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), que servirão de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) objeto da 341ª (trecentésima quadragésima primeira) emissão, da Securitizadora, em até 3 (três) séries, conforme estabelecido no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”) e serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Operação de Securitização**”); e (ii) autorizar a administração da Sociedade, direta ou indiretamente por meio de procuradores, a praticar todos e quaisquer atos e celebre todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações do item (i) acima, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos e aditamentos necessários, ficando ratificados todos os atos que foram praticados pela administração da Sociedade ou por seus respectivos procuradores até o momento.

**DELIBERAÇÕES:** Os sócios quotistas aprovaram, por unanimidade de votos, sem quaisquer ressalvas: (i) a outorga, pela Sociedade, para assegurar o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Emissora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão), o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e da “*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” lavrada nesta data (“**Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis**”), tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito (“**Obrigações Garantidas**”), da alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da SPE, bem como (i) todas as ações: (1) derivadas de desdobramento, grupamento ou bonificação, inclusive mediante a permuta, venda ou qualquer outra forma de alienação das ações de emissão da SPE e quaisquer bens ou títulos nos quais as ações de emissão da SPE sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários); (2) oriundas da subscrição de novas ações representativas do capital social da SPE, bem como de bônus de subscrição, debêntures conversíveis, partes beneficiárias, certificados, títulos ou outros valores mobiliários conversíveis em ações, relacionados à participação societária da Emissora na SPE; e (3) de emissão da SPE recebidas, conferidas e/ou adquiridas pela Emissora (direta ou indiretamente) por meio de consolidação, fusão, cisão, incorporação, permuta, substituição, divisão, reorganização societária ou de qualquer outra forma (observadas as restrições previstas no Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações e na Escritura de Emissão, conforme aplicável), sejam tais ações ou direitos atualmente ou futuramente detidas pela Emissora (em conjunto, as “**Ações**”), e (ii) todos os dividendos (em dinheiro, espécie ou mediante distribuição de novas ações), lucros, frutos, rendimentos, pagamentos, créditos, remuneração, bonificações, direitos econômicos, juros sobre capital próprio, distribuições, reembolso de capital, bônus e demais valores efetivamente creditados, pagos, entregues, recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma distribuídos à Emissora em razão da titularidade das Ações, sem limitar, todas as preferências e vantagens que forem atribuídas expressamente às Ações, a qualquer título, inclusive lucros, proventos

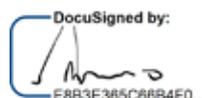
decorrentes do fluxo de dividendos, juros sobre o capital próprio, valores devidos por conta de redução de capital, amortização, resgate, reembolso ou outra operação e todos os demais proventos ou valores que de qualquer outra forma tenham sido e/ou que venham a ser declarados e ainda não tenham sido distribuídos, inclusive mediante a permuta, venda ou qualquer outra forma de disposição ou alienação das Ações, e quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as Ações sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários) (“**Ações Alienadas Fiduciariamente**” e “**Alienação Fiduciária de Ações**”), a ser constituída nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Ações; e (ii) autorização à administração da Sociedade, direta ou indiretamente por meio de procuradores, a praticar todos e quaisquer atos e celebre todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações do item (i) acima, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos e aditamentos necessários, ficando ratificados todos os atos que foram praticados pela administração da Sociedade ou por seus respectivos procuradores até o momento.

**ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a tratar, encerrou-se a Reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida, conferida e aprovada por todos segue assinada.

São Paulo/SP, 15 de outubro de 2024.

**MESA:**

  
**João Alves Meira Neto**  
Presidente

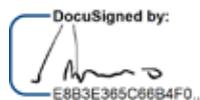
  
**José Auriemo Neto**  
Secretário

**SÓCIAS:**





**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**  
João Alves Meira Neto e Breno Perez Vicente

  
**JAN PARTICIPAÇÕES S.A.**  
José Auriemo Neto

**ANEXO XI**

---

APROVAÇÃO DA JHSF INCORPORAÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**  
**CNPJ/MF 05.345.215/0001-68**  
**NIRE 35.217.852.831**

**ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS**  
**REALIZADA EM 15 DE OUTUBRO DE 2024**

**DATA, HORA E LOCAL:** Em 15 de outubro de 2024, às 15h, no escritório administrativo da JHSF Incorporações Ltda., na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120 (“**Sociedade**”).

**MESA:** Presidente – Sr. **João Alves Meira Neto**; e Secretário – Sr. **Breno Perez Vicente**.

**CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 1.072, § 2º, da Lei Nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), em função da presença das Sócias detentoras da totalidade do capital social da Sociedade, a saber: **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Av. Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 3, 27º Andar, São Paulo/SP, CEP 05676-120, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35300333578, nesse ato representada por seu Diretor, o Sr. **João Alves Meira Neto**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 7.538.768 SSP/SP, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“**CPF/MF**”) sob nº 094.643.938-90 e na OAB/SP sob o nº 102.387 e por seu Procurador, o Sr. **Breno Perez Vicente**, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº 311.100.578-06, ambos com endereço na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120 (“**JHSF**”); e **CORBAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.576.147/0001-07, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.226.406.660, representada por seu Administrador, o Sr. Breno Perez Vicente e por seu Procurador, o João Alves Meira Neto, supra qualificados (“**CORBAS**”).

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) aprovação da outorga, pela Sociedade, de alienação fiduciária da fração ideal dos imóveis abaixo indicado em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definido), no âmbito da 15ª (décima

quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convalidada em da espécie com garantia real, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.333.578 (“**Emissão**”, “**Debêntures**” e “**Emissora**”, respectivamente), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convalidada em da Espécie com Garantia Real, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*”, a ser celebrado entre a Emissora e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648 (“**Escritura de Emissão**” e “**Securitizadora**”, respectivamente), no valor total de R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), equivalente a 600.000 (seiscentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), que servirão de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”) objeto da 341ª (trecentésima quadragésima primeira) emissão, da Securitizadora, em até 3 (três) séries, conforme estabelecido no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“**Oferta**”) e serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Operação de Securitização**”); e (ii) autorizar a administração da Sociedade, direta ou indiretamente por meio de procuradores, a praticar todos e quaisquer atos e celebre todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações do item (i) acima, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos e aditamentos necessários, ficando ratificados todos os atos que foram praticados pela administração da Sociedade ou por seus respectivos procuradores até o momento.

**DELIBERAÇÕES:** Os sócios quotistas aprovaram, por unanimidade de votos, sem quaisquer ressalvas: (i) a outorga, pela Sociedade, para assegurar o integral, fiel e pontual pagamento e

cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Emissora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão), o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito (“**Obrigações Garantidas**”), da alienação fiduciária da fração ideal dos imóveis objeto da Matrícula nº 39.167, do Ofício de Registro de Imóveis de São Roque, Estado de São Paulo (“**RGI de São Roque**”) e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nela já realizadas ou a serem realizadas, quer sejam vinculados por acessão física, industrial ou natural, bem como eventuais matrículas que venham a suceder as atuais matrículas dos imóveis, incluindo, mas não se limitando, em decorrência de eventuais desmembramentos, desdobramentos, estremações, incorporação imobiliária, loteamentos urbanos e/ou rurais futuros (“**Imóvel Garantia**”), outorgada pela Sociedade em benefício da Securitizadora (“**Fração Ideal dos Imóveis**” e “**Alienação Fiduciária de Imóveis**”), constituída nos termos da “*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” lavrada nesta data, a qual outorga a Alienação Fiduciária de Imóveis em favor da Securitizadora (“**Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis**”); e (ii) autorização à administração da Sociedade, direta ou indiretamente por meio de procuradores, a praticar todos e quaisquer atos e celebre todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações do item (i) acima, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos e aditamentos necessários, ficando ratificados todos os atos que foram praticados pela administração da Sociedade ou por seus respectivos procuradores até o momento.

**ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a tratar, encerrou-se a Reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida, conferida e aprovada por todos segue assinada.

São Paulo/SP, 15 de outubro de 2024.

**MESA:**

  
**João Alves Meira Neto**  
Presidente

  
**Breno Perez Vicente**  
Secretário

**SÓCIAS:**

  
  
**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**  
João Alves Meira Neto e Breno Perez Vicente

  
**CORBAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**  
Breno Perez Vicente p.p. João Alves Meira Neto

DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DA EMISSORA – ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados (“Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão em até 3 (três) Séries (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos:

- (i) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, declara que 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 “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 341ª (Trecentésima Quadragésima Primeira) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*” celebrado entre a Emissora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI (“Termo de Securitização”);
- (ii) declara que as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, 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
- (iii) declara que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 16 de outubro de 2024.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

DocuSigned by  
Wend Avoni Guedes  
Assinado por: WENDEL AVONIS GUEDES (01677388024)  
CNPJ: 01677388024  
Diretoria de Assessoria: 16103204 / 20.08.2023  
© ICP-Brasil. CUI: Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB  
C-001  
Emissor: AC SAFEWEST RFB v3  
ICP-Brasil

DocuSigned by  
Thiago Silvio Costa  
Assinado por: THIAGO SIDORIN LUCAS (4703871863)  
CNPJ: 4703871863  
Nota de emissão: 16112024 / 20.08.2023  
© ICP-Brasil. CUI: Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB  
C-001  
Emissor: AC SAFEWEST RFB v3  
ICP-Brasil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO XIII**

---

DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27, I, (C) DA RESOLUÇÃO CVM 160

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em até três séries, de sua 341ª (trecentésima quadragésima primeira) emissão, a ser realizada sob o rito automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), cujo pedido de registro automático será submetido à análise da CVM, serve-se da presente para, nos termos do disposto no artigo 27, da Resolução CVM 160, **DECLARAR**, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM encontra-se devidamente atualizado.

São Paulo, 16 de outubro de 2024.

<p>DocuSigned by: Irenei Kuan Sudo Assinado por: IRENEI KUAN SUDO 0187759824 CPF: 0187759824 Data/Hora da Assinatura: 16/10/2024 10:21:38PT © ICP-Brasil. Órgão: Escritório de Registro de Imóveis - RFI Código: AC SAFERES RFI v1 ICP</p>	<p>DocuSigned by: Thayge Shelly Lora Assinado por: THAYGE SHHELLY LORA 4710381983 CPF: 4710381983 Data/Hora da Assinatura: 16/10/2024 10:03:38PT © ICP-Brasil. Órgão: Escritório de Registro de Imóveis - RFI Código: AC SAFERES RFI v1 ICP</p>
--	---

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

# JHSF

**PROSPECTO PRELIMINAR**  
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 341ª (TRECENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

# JHSF

**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**

LUZ CAPITAL MARKETS