

JHSF

O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível na página da rede mundial de computadores da Emissora, da instituição intermediária responsável pela oferta ou, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição das entidades administradoras de valores mobiliários ou dos valores mobiliários objeto da emissão e da Comissão de Valores Mobiliários.

PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 414ª (QUADRINGENTÉSIMA DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 - CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 08.294.224/0001-65

Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim, CEP 05672-015, São Paulo - SP

Perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 750.000.000,00

(setecentos e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI Primeira Série: BRRBRACRITM5
CÓDIGO ISIN DOS CRI Segunda Série: BRRBRACRITN3
CÓDIGO ISIN DOS CRI Terceira Série: BRRBRACRIT01
CÓDIGO ISIN DOS CRI Quarta Série: BRRBRACRITP8

Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único



A OPEA SECURITIZADORA S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora") está realizando a emissão de, inicialmente, 750.000 (setecentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários da 414ª (quadringentésima décima quarta) emissão, em até 4 (quatro) séries ("CRI Primeira Série", "CRI Segunda Série", "CRI Terceira Série" e "CRI Quarta Série", conforme definido neste Prospecto, e, em conjunto, "CRI"), observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertado poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos) CRI adicionais ("Opção de Lote Adicional", todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de março de 2025 ("Data de Emissão"), o valor total de, inicialmente, R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) ("Valor Inicial da Emissão", observada a possibilidade de ser aumentado em razão do exercício da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, ao valor total de até R\$ 937.500.000,00 (novecentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), para distribuição pública nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), sob o regime de garantia firme de colocação com relação a R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), qual seja, para o Valor Inicial da Emissão ("Oferta"). A Oferta será conduzida pelos Coordenadores sob regime de garantia firme de colocação, observado que a colocação dos CRI emitidos em decorrência do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional será conduzida sob o regime de melhores esforços. 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) da quantidade e do volume total de CRI e, consequentemente, de Debêntures (conforme abaixo definido) a serem efetivamente emitidas, observado o Montante Mínimo da Emissão, correspondente ao Valor Inicial da Emissão; (b) do número de séries dos CRI e, consequentemente, o número de séries das Debêntures, ressalvado que a terceira série será obrigatoriamente emitida, e qualquer das demais séries poderá ser cancelada; (c) da quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada série da Emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), e o Montante Mínimo da Terceira Série (conforme definido abaixo); e (d) da taxa final de Remuneração dos CRI (conforme abaixo definido) e, consequentemente, a taxa final de remuneração das Debêntures ("Procedimento de Bookbuilding"). A alocação dos CRI entre os CRI Primeira Série, os CRI Segunda Série, os CRI Terceira Série e os CRI Quarta Série será realizada no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), com base na demanda apurada no Procedimento de Bookbuilding, observado o Montante Mínimo da Terceira Série (conforme definido abaixo). Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto, (i) os CRI Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.096 (um mil e noventa e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2028; (ii) os CRI Segunda Série terão prazo de vencimento de 1.461 (um mil quatrocentos e sessenta e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2030; (iii) os CRI Terceira Série terão prazo de vencimento de 1.826 (um mil oitocentos e vinte e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2032; e (iv) os CRI Quarta Série terão prazo de vencimento de 2.257 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2034. Para mais informações sobre a Data de Vencimento dos CRI, veja o Item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", na página 5 deste Prospecto. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Taxa DI"), limitado a 103,0000% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI Primeira Série"). A Remuneração dos CRI Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 105,0000% (cento e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI Segunda Série"). A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de Bookbuilding, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 107,0000% (cento e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI Terceira Série"). A Remuneração dos CRI Terceira Série será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Quarta Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Quarta Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitada a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI Quarta Série"), e, em conjunto com a Remuneração dos CRI Primeira Série, Remuneração dos CRI Segunda Série e Remuneração dos CRI Terceira Série, "Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI Quarta Série será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. Para mais informações sobre a Remuneração dos CRI, veja o Item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", na página 5 deste Prospecto. Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição dos CRI liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, observado o disposto no Termo de Securitização, por meio do CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. Não obstante o disposto acima, 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 nº 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 60, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados" ou "Investidores"). 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 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, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo plenamente atendidos. Os CRI têm como lastro os créditos considerados imobiliários em função de sua destinação, oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quinquagénaria, em até 4 (quatro) séries, da 16ª (décima sexta) emissão, da JHSF Participações S.A. ("Créditos Imobiliários" e "Devedora", respectivamente), emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debênture Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quinquagénaria, Em Até 4 (quatro) Séries para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", celebrado em 20 de fevereiro de 2025 entre a Devedora e a Emissora ("Escritura de Emissão"). A Emissora adota regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430") e do artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60 ("Regime Fiduciário"). O objeto do Regime Fiduciário foi destacado do patrimônio da Emissora e passou a constituir o patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora ("Patrimônio Separado"), destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiro. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários. Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, a investidores qualificados.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 21 A 42 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

A PRESENTE OFERTA NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE RATING, RAZÃO PELA QUAL NÃO SE TEM UMA ANÁLISE INDEPENDENTE DO RISCO DE CRÉDITO ASSUMIDO PELOS INVESTIDORES COM A AQUISIÇÃO DOS CRI.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS, NEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DO TÍTULO QUE COMPÕE SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE O REFERIDO TÍTULO.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 27 DE FEVEREIRO DE 2025.

AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO FORAM ANALISADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS, CONFORME DESCRITO NO ITEM 4.4 DESTES PROSPECTO.

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, ("Agente Fiduciário"), foi nomeada para representar, perante a Securitizadora e quaisquer terceiros, os interesses da comunidade dos Titulares de CRI (conforme definido neste Prospecto).

O registro automático da Oferta dos CRI Primeira Série, dos CRI Segunda Série e dos CRI Quarta Série foi requerido à CVM em 20 de fevereiro de 2025.

DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (i) CATEGORIA: "HÍBRIDO", O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" DO PROSPECTO PRELIMINAR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO I, ITEM "A"; DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; (ii) CONCENTRAÇÃO: "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÃO DEVIDOS 100% (CEM POR CENTO) PELA DEVEDORA, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM "B"; DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; (iii) TIPO DE SEGMENTO: "OUTROS", CONSIDERANDO QUE OS RECURSOS SERÃO DESTINADOS A DETERMINADAS EMPRESAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" DO PROSPECTO PRELIMINAR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO II, ITEM "E"; DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; E (iv) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: "VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS DEBÊNTURES, OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM "C"; DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PÁPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

COORDENADOR LÍDER



investment
banking

COORDENADORES



DEVEDORA



AGENTE FIDUCIÁRIO



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

MATTOS FILHO

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



A data deste Prospecto Preliminar é 20 de fevereiro de 2025.

JHSF

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve Descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da Securitizadora.....	2
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	3
2.4. Identificação do público-alvo.....	5
2.5. Valor Total de Oferta.....	5
2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável:.....	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	16
3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora.....	16
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:.....	16
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	19
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	20
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 acima; (b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida; (c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos e (d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos “verdes”, “sociais”, “sustentáveis” ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos	20
4. FATORES DE RISCO	21
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.....	21
5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA	43
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo	43
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....	45
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).....	45
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.....	45
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	46
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários	46
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	46
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.....	46
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	48
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida	48
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores.....	48

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.....	48
8.4. Regime de Distribuição.....	48
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	49
8.6. Formador de Mercado.....	53
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização.....	53
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam.....	53
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....	54
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.....	54
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	54
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados.....	54
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos.....	54
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS.....	55
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:.....	55
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.....	61
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.....	61
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito.....	61
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento.....	61
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplimentos, 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.....	61
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.....	62
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.....	62
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.....	62
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.....	70
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.....	73
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES.....	74
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.....	74
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.....	74

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA.....	75
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	75
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.....	80
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	81
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.....	81
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	83
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES	85
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	85
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS	93
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;.....	93
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	98
15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	100
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas	100
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	100
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	101
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão	101
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima	101
15.6. Termo de securitização de créditos.....	101
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.....	102
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	103
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Securitizadora.....	103
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta.....	103
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	103

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	103
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável.....	104
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do Agente de Liquidação da emissão	104
16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do escriturador da emissão	104
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	104
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....	107
18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA	114
18.1. Informações Adicionais dos CRI	114
18.2. Informações Adicionais da Devedora.....	115

ANEXOS

ANEXO I	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA.....	119
ANEXO II	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA	143
ANEXO III	CÓPIA DA ATA DA RCA DEVEDORA	183
ANEXO IV	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES	195
ANEXO V	TERMO DE SECURITIZAÇÃO	271
ANEXO VI	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI	447
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	485
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO	489

**LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DA DEVEDORA,
O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A 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 DESTE 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 414ª (quadringentésima décima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até quatro séries, de, inicialmente, 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI, em montante equivalente, na Data de Emissão, a R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) (“**Valor Inicial da Emissão**”), observado que nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 a quantidade dos CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos) CRI adicionais, a critério da Emissora, em conjunto com a Devedora (conforme abaixo definido) e os Coordenadores (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo requerimento de registro ou modificação dos termos da Oferta (“**Opção de Lote Adicional**”). O exercício da Opção de Lote Adicional poderá ser realizado de forma total ou parcial, podendo o valor total da Emissão chegar, neste caso, ao montante de até R\$ 937.500.000,00 (novecentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais). A Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries (em conjunto, “**Séries**” ou individual e indistintamente, “**Série**”), sendo que a quantidade de séries e a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série serão definidas após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI efetivamente emitida, definindo a quantidade a ser alocada nas outras Séries, de forma que a soma dos CRI alocada em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, ressalvado que (a) não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de CRI a ser alocada na Primeira, Segunda e/ou Quarta Séries, sendo que qualquer uma das referidas Séries poderá ser cancelada, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”); e (b) a Terceira Série será obrigatoriamente emitida, e a quantidade de CRI alocada na Terceira Série deverá ser de, no mínimo, 100.000 (cem mil) CRI, totalizando o montante de, no mínimo, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão (“**Montante Mínimo da Terceira Série**”). 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 16ª (décima sexta) emissão da Devedora.

A Oferta será coordenada 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, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**XP Investimentos**”, ou “**Coordenador Líder**”), 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, nº 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**”) e 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, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 (“**Bradesco BBI**” e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Itaú BBA, 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 4 (quatro) Séries, da 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) 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 para o Valor Inicial da Emissão. A colocação dos CRI emitidos em decorrência do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional será conduzida sob o regime de melhores esforços. 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)** da quantidade e o volume total de CRI e, consequentemente, de Debêntures a serem efetivamente emitidos, observado o Montante Mínimo da Terceira Série e o montante mínimo da Emissão, correspondente ao Valor Inicial da Emissão; **(b)** do número de séries dos CRI, e, consequentemente, o número de séries das Debêntures, ressalvado que a Terceira Série será obrigatoriamente emitida, e qualquer das demais séries das Debêntures poderá ser cancelada; **(c)** da quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser

emitida e alocada em cada Série da Emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, e o Montante Mínimo da Terceira Série; e **(d)** da taxa final de Remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido) ("**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 21 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

Capital Social Total (Data base 30 de junho de 2024)	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.
Patrimônio Líquido da Emissora (Data base 30 de junho de 2024)	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.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social	Opea Holding S.A. é a única acionista da companhia.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 30 de junho de 2024):	914
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 30 de junho de 2024):	R\$ 104.030.000.000,00
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 30 de junho de 2024):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 30 de junho de 2024):	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 21 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 e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- (ii) Os CRI correspondentes ao Valor Inicial da Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição com garantia firme de colocação, observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição, sendo que a colocação dos CRI emitidos em decorrência do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional será conduzida sob o regime de melhores esforços; e
- (iii) A Emissora é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas em relação à Oferta.
- (iv) A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI em caso de: **(i)** Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização, **(ii)** Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, nos termos do Termo de Securitização, **(iii)** hipóteses de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção da Taxa DI, nos termos do Termo de Securitização, sem acordo sobre a Taxa Substitutiva (conforme abaixo definido) entre a Emissora e a Debenturista, conforme orientada pelos Titulares dos CRI da respectiva Série; e **(iv)** declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista no Termo de Securitização.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures

Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma respectiva Série, conforme o caso (i) (a) em relação às Debêntures Primeira Série, a partir do 18º (décimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de setembro de 2026; (b) em relação às Debêntures Segunda Série, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de março de 2027; (c) em relação às Debêntures Terceira Série, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de março de 2028; (d) em relação às Debêntures Quarta Série, a partir do 48º (quadrágésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de março de 2029; 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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 ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**").

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.

- a) CRI da Primeira, Segunda e Terceira Séries. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI Primeira Série, dos CRI Segunda Série e/ou dos CRI Terceira Série, o valor a ser pago em relação aos CRI Primeira Série, aos CRI Segunda Série e/ou aos CRI Terceira Série objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário dos respectivos CRI, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI Primeira Série, dos CRI Segunda Série e/ou dos CRI Terceira Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente dos CRI Primeira Série, dos CRI Segunda Série e/ou dos CRI Terceira Série, conforme o caso, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio} = \left\{ \left(1 + 0,50\% \right)^{\frac{nk}{252}} - 1 \right\} * PU$$

onde:

PU = Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, dos CRI Segunda Série e/ou dos CRI Terceira Série ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI Primeira Série, dos CRI Segunda Série e/ou dos CRI Terceira Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série, dos CRI Segunda Série e/ou dos CRI Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e

	nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a respectiva Data de Vencimento dos CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Total dos CRI serão obrigatoriamente cancelados; ou b) <u>CRI da Quarta Série</u>. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI Quarta Série, o valor a ser pago em relação aos CRI Quarta Série será equivalente ao maior valor entre: (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Quarta Série, acrescido (a) da respectiva Remuneração dos CRI Quarta Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a respectiva primeira Data de Integralização dos CRI Quarta Série, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Quarta Série imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate dos CRI Quarta Série (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI Quarta Série, devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total; ou (ii) o valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Quarta Série em questão, e da respectiva Remuneração dos CRI Quarta Série desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a sua Data de Vencimento, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à <i>duration</i> remanescente dos CRI Quarta Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI Quarta Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI Quarta Série, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate: $VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNEk}{FVPk} \right)$ onde: VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI Quarta Série; VNEk = valor unitário de cada um dos k valores futuros devidos dos respectivos CRI Quarta Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da respectiva Remuneração dos CRI Quarta Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI Quarta Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização dos CRI Quarta Série; n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Quarta Série, sendo n um número inteiro; FVPk = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento: $FVPk = [(1 + Taxa DI)]^{(nk/252)}$ onde: nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à <i>duration</i> remanescente dos CRI Quarta Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.
Resgate Antecipado 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. 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.

	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) arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI ou pela Securitizadora 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 (iii) realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização. Na hipótese (iii) 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 ("Valor de Resgate Antecipado"); e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos. 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 ("Preço de Resgate Antecipado"), 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.
Vencimento Antecipado	PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E CONSEQUENTE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, CONSULTAR A SEÇÃO 10.9 DESTE PROSPECTO.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A OPERACIONALIZAÇÃO DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, 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

O valor da Emissão será de, inicialmente, R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observado que, no âmbito da Oferta, a Securitizadora poderá, em comum acordo com a Devedora e os Coordenadores, aumentar o valor originalmente ofertado dos CRI em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, podendo chegar, neste caso, a até R\$ 937.500.000,00 (novecentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais).

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

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

a) Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
b) Quantidade	Serão emitidos, inicialmente, 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI, observado que a quantidade dos CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, à quantidade de até 937.500 (novecentos e trinta e sete mil e quinhentos) CRI. A Emissão será realizada em até 4 (quatro) Séries, sendo que a quantidade de séries e a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série será definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que (a) não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de CRI a ser alocada na Primeira, Segunda e/ou Quarta Séries, sendo que qualquer uma das referidas Séries poderá ser cancelada, e (b) a Terceira Série será obrigatoriamente emitida, e a quantidade de CRI alocada na Terceira Série deverá ser de no mínimo 100.00 (cem mil) CRI, totalizando o montante de, no mínimo, o Montante Mínimo da Terceira Série.

c) Opção de Lote Adicional	Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade dos CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 187.500 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos) CRI, a critério da Emissora, em conjunto com a Devedora e os Coordenadores, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta.
d) Código ISIN	Código ISIN dos CRI Primeira Série: BRRBRACRITM5 Código ISIN dos CRI Segunda Série: BRRBRACRITN3 Código ISIN dos CRI Terceira Série: BRRBRACRITO1 Código ISIN dos CRI Quarta Série: BRRBRACRITP8
e) Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
f) Data de Emissão	A data de emissão dos CRI será 15 de março de 2025.
g) Prazo e Data de Vencimento	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos do “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.</i> ” celebrado em 20 de fevereiro de 2025, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, conforme aditado (“ Termo de Securitização ”), (i) os CRI Primeira Série têm prazo de vencimento de 1.096 (um mil e noventa e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2028 (“ Data de Vencimento dos CRI Primeira Série ”); (ii) os CRI Segunda Série têm prazo de vencimento de 1.461 (um mil quatrocentos e sessenta e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2029 (“ Data de Vencimento dos CRI Segunda Série ”); (iii) os CRI Terceira Série têm prazo de vencimento de 1.826 (um mil oitocentos e vinte e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2030 (“ Data de Vencimento dos CRI Terceira Série ”); e (iv) os CRI Quarta Série terão prazo de vencimento de 2.557 (dois mil, quinhentos e cinquenta e sete) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2032 (“ Data de Vencimento CRI Quarta Série ” e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série, a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série e a Data de Vencimento dos CRI Terceira Série, “ Data de Vencimento ”).
h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão	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.
i) Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo	Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente. Remuneração dos CRI Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “<i>over extra grupo</i>”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”), limitado a 103,0000% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto Primeira Série” e “Remuneração dos CRI Primeira Série”, respectivamente), 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 de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNe \times (\text{Fator DI} - 1)$ onde: <i>J</i> = valor unitário da Remuneração dos CRI Primeira Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

$Fator DI$ = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n \left[1 + \left(TDI_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$$

Sendo que:

"k" corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n", sendo "k" um número inteiro;

"n" corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização dos CRI Primeira Série, sendo "n" um número inteiro;

p = determinado percentual aplicado, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado a Taxa Teto Primeira Série;

"TDIk" correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (i) O fator resultante da $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) Efetua-se o produtório dos $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (iv) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI Primeira Série no dia 17, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14, 15, 16 e 17 são todos Dias Úteis.

Remuneração dos CRI Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 105,0000% (cento e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Segunda Série" e "Remuneração dos CRI Segunda Série", respectivamente), 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 (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator DI - 1)$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, no início de cada Período de Capitalização informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Segunda Série ou da data Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive) inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[1 + \left(TDI_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$$

Sendo que:

"k" corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n", sendo "k" um número inteiro;

"n" corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização dos CRI Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

p = determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto Segunda Série;

"TDIk" correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

DIk = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (i) O fator resultante da $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) Efetua-se o produtório dos $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (iv) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI Segunda Série no dia 17, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14, 15, 16 e 17 são todos Dias Úteis.

Remuneração dos CRI Terceira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 107,0000% (cento e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Terceira Série" e "Remuneração das Debêntures Terceira Série", respectivamente), 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 (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator DI - 1)$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, no início de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI Terceira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[1 + \left(TDI_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$$

Sendo que:

"k" corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n", sendo "k" um número inteiro;

"n" corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização dos CRI Terceira Série, sendo "n" um número inteiro;

p = determinado percentual, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto Terceira Série;

"TDI_k" correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (i) O fator resultante da $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) Efetua-se o produtório dos $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (iv) Para efeito de cálculo da DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI Terceira Série no dia 17, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14, 15, 16 e 17 são todos Dias Úteis.

Remuneração dos CRI Quarta Série: Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Quarta Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Quarta Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Quarta Série" e "Remuneração dos CRI Quarta Série", respectivamente, sendo a Remuneração dos CRI Quarta Série, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI Primeira Série, a Remuneração dos CRI Segunda Série e a Remuneração dos CRI Terceira Série, de maneira individual e indistinta, "Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI Quarta Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Quarta Série devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Quarta Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = \left\{ \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Quarta Série.

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização dos CRI Quarta Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Quarta Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive; e a data de cálculo, exclusive.

Para fins de clareza, a taxa será calculada da seguinte forma:

$$taxa = (1 + taxa\ DI) * (1 + Spread\ Pré) - 1$$

$$Taxa\ DI = \left(\frac{100.000}{PU\ Ajuste} \right)^{\frac{252}{n}} - 1$$

Spread Pré: limitado a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

n = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (DI1-F30), exclusive; e

PU Ajuste = Preço de ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (DI1-F30) conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/.

j) pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos

Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga nos meses de setembro e março, sem carência a partir da primeira Data de Integralização, sendo a primeira data de pagamento em 15 de setembro de 2025 e o último pagamento na Data de Vencimento da respectiva Série, conforme tabelas abaixo:

CRI Primeira Série		
#	Datas de Pagamento	Juros
1	15/09/2025	Sim
2	16/03/2026	Sim
3	15/09/2026	Sim
4	15/03/2027	Sim
5	15/09/2027	Sim
6	15/03/2028	Sim

CRI Segunda Série		
#	Datas de Pagamento	Juros
1	15/09/2025	Sim
2	16/03/2026	Sim
3	15/09/2026	Sim
4	15/03/2027	Sim
5	15/09/2027	Sim
6	15/03/2028	Sim
7	15/09/2028	Sim
8	15/03/2029	Sim

	CRI Terceira Série		
	#	Datas de Pagamento	Juros
	1	15/09/2025	Sim
	2	16/03/2026	Sim
	3	15/09/2026	Sim
	4	15/03/2027	Sim
	5	15/09/2027	Sim
	6	15/03/2028	Sim
	7	15/09/2028	Sim
	8	15/03/2029	Sim
	9	17/09/2029	Sim
	10	15/03/2030	Sim
	CRI Quarta Série		
	#	Datas de Pagamento	Juros
	1	15/09/2025	Sim
	2	16/03/2026	Sim
	3	15/09/2026	Sim
	4	15/03/2027	Sim
	5	15/09/2027	Sim
	6	15/03/2028	Sim
	7	15/09/2028	Sim
	8	15/03/2029	Sim
	9	17/09/2029	Sim
	10	15/03/2030	Sim
	11	16/09/2030	Sim
	12	17/03/2031	Sim
	13	15/09/2031	Sim
	14	15/03/2032	Sim
k) Repactuação	Não haverá repactuação programada dos CRI.		
l) Amortização e hipótese de vencimento antecipado – existência, datas e condições	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, (i) o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento CRI Primeira Série; (ii) o Valor Nominal Unitário das CRI da Segunda Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento CRI Segunda Série; (iii) o Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento CRI Terceira Série; e (iv) o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Quarta Série, conforme o caso, será amortizado em duas parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 13 de março de 2031 e o último pagamento devido na Data de Vencimento CRI da Quarta Série, observados os percentuais indicados nas tabelas abaixo (cada uma das datas, “Data de Amortização”):		
	CRI Primeira Série		
	#	Datas de Pagamento	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
	1	15/03/2028	Sim

	CRI Segunda Série			
	#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
	1	15/03/2029	Sim	100,0000%
	CRI Terceira Série			
	#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
	1	15/03/2030	Sim	100,0000%
	CRI Quarta Série			
	#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
	1	17/03/2031	Sim	50,0000%
	2	15/03/2032	Sim	100,0000%
	<u>Eventos de Vencimento Antecipado Automático.</u> 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. <u>Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automáticos.</u> 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.			
	m) Garantias – tipo, forma e descrição	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 do Termo de Securitização. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco há reforços de crédito estruturais ou de terceiros. Os Créditos Imobiliários não contarão com garantias reais ou fidejussórias.		
	n) Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures.		
	o) Existência ou não de Regime Fiduciário	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 ("Regime Fiduciário"), 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) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	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: (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 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; (vi) renúncia da Emissora, manifestada por escrito, através de comunicação ao Agente Fiduciário; ou (vii) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da companhia Securitizadora.
q) Tratamento Tributário	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. Titulares de CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais <u>Pessoas físicas:</u> 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. <u>Pessoas jurídicas:</u> 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. <u>IRRF – Antecipação:</u> 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. <u>Dispensa de Retenção:</u> 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. <u>Tributação corporativa:</u> 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. <u>Tributação exclusiva na fonte:</u> 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.

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).

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).

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).

Deduções no cálculo 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.

Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins Fiscais

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.

Investidores 4.373: 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%.

Isenção sobre ganhos de capital: Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou semelhantes 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.

Conceito JTF

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.

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.

	Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio 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. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos 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. Discussões Legislativas 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.
r) Outros, direitos, vantagens e restrições	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 entre Investidores Qualificados. 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.

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?
Reserva Cidade Jardim (Complexo Cidade Jardim)	Aveiro Incorporações Ltda. (08.274.761/0001-43)	Av. Alcides Sangirardi, s/n	268.911	18º CRI de SP	Sim	Não	Sim
Village Houses (Boa Vista Village)	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. (36.526.567/0001-43)	Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP	68.938	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz	Não	Não	Não
Surfside (Boa Vista Village)	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. (36.526.567/0001-43)	Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP	66.393	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz	Sim	Não	Sim
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
Real Park Residences	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goiás, s/n	189.371	15º CRI de SP	Sim	Não	Não

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

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
Reserva Cidade Jardim Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43 Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP. Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R\$ 419.618.349,00	44,76%
Village Houses (Boa Vista Village) Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. CNPJ 36.526.567/0001-43 Matrícula 68.938, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R\$ 175.987.289,00	18,77%
Surfside (Boa Vista Village) Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. CNPJ 36.526.567/0001-43 Matrícula 66.393, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R\$ 63.942.020,00	6,82%
Shops Faria Lima Proprietária: JHSF Participações S.A CNPJ 08.294.224/0001-65 Matrículas 197541, 170102, 68843 e 41653 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.603, São Paulo-SP	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R\$ 159.383.691,00	17,00%
Real Park Residences Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A., CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08 Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP. Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goiás, s/n	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R\$ 118.568.651,00	12,65%
Total	-	R\$ 937.500.000,00	100,00%

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					
		Reserva Cidade Jardim	Village Houses	Surf Side	Shops Faria Lima	Real Park Residences	Total
2025	1S25	R\$ 19.977.330,60	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	-	R\$ 71.863.889,74
	2S25	R\$ 19.977.330,60	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	-	R\$ 71.863.889,74
2026	1S26	R\$ 18.048.132,11	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	R\$ 9.880.720,94	R\$ 79.815.412,19
	2S26	R\$ 18.048.132,11	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	R\$ 9.880.720,94	R\$ 79.815.412,19
2027	1S27	R\$ 28.630.619,56	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	R\$ 9.880.720,94	R\$ 90.397.899,64
	2S27	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	R\$ 9.880.720,94	R\$ 90.397.898,64

Anos	Semestres	Imóveis Lastro					
		Reserva Cidade Jardim	Village Houses	Surf Side	Shops Faria Lima	Real Park Residences	Total
2028	1S28	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
	2S28	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
2029	1S29	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
	2S29	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
2030	1S30	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
	2S30	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
2031	1S31	R\$ 28.630.618,56	-	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 38.511.339,50
	2S31	R\$ 28.630.618,56	-	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 38.511.339,50
2032	1S32	R\$ 28.630.618,56	-	-	-	-	R\$ 28.630.618,56
	2S32	R\$ 28.630.618,56	-	-	-	-	R\$ 28.630.618,56
Total (R\$)	-	R\$ 419.618.349,15	R\$ 175.987.289,40	R\$ 63.942.019,54	R\$ 159.383.690,60	R\$ 118.568.651,30	R\$ 937.500.000,00

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:

Exercício Social	Montante Utilizado (em milhões)
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
Total	R\$ 2.150.948.947,52

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 Controladas (conforme definido abaixo) em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou às 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. 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 acima; (b) qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida; (c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos e (d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

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. 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 Imobiliários, 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 deste Prospecto, os requisitos do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60 não estão plenamente 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 CRI, 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, todos 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 não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de Debêntures a ser alocada na Primeira, Segunda e/ou Quarta Séries, sendo que qualquer uma das referidas Séries poderá ser cancelada, 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, bem como as Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro 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 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 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)** em relação às Debêntures Primeira Série, a partir do 18º (décimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de setembro de 2026; **(b)** em relação às Debêntures Segunda Série, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de março de 2027; **(c)** em relação às Debêntures Terceira Série, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de março de 2028; **(d)** em relação às Debêntures Quarta Série, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de março de 2029; 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 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, nos termos previstos 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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, conseqüentemente, 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.

Adicionalmente, não serão constituídas quaisquer garantias, reais ou fidejussórias, em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Neste sentido, em caso de inadimplência da Devedora, a Securitizadora não terá qualquer privilégio sobre ativos da Devedora e não poderá acionar terceiros coobrigados para satisfação dos Créditos Imobiliários, o que pode dificultar o recebimento dos valores devidos pela Devedora e resultar em perdas aos 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 na Taxa DI; **(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. 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.

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI 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, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que este tomar conhecimento do evento referido acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI de cada Série, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI da respectiva Série, em comum acordo com a Devedora e a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI da respectiva Série ("**Taxa Substitutiva**"). Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI 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, a última Taxa DI 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 a Taxa DI venha a ser divulgadas antes da realização da Assembleia Especial, a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva Série deixará de ser realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da remuneração dos CRI.

Caso não haja acordo sobre o Taxa Substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Titulares dos CRI da respectiva Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial 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, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série, com seu consequente cancelamento (i) no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da Assembleia Especial 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. Neste caso, 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 originalmente 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 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, agente de liquidação, 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 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. Além disso, na data de disponibilização deste Prospecto Preliminar, resta pendente de disponibilização alguns documentos no âmbito da auditoria jurídica com escopo limitado, de forma que ela ainda não foi concluída. 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, e poderão existir riscos ou passivos envolvendo a Devedora e a Securitizadora não compreendidos e/ou não analisados que podem impactar 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 consequentemente 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. Consequentemente, 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 esses podem não ser comparáveis a denominações de índices similares apresentadas por outras companhia 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 consequentemente, 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.

Consequentemente, 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.

Consequentemente, 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.

Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI

A Remuneração dos CRI será realizada com base na Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Desta forma, a Taxa DI divulgada e utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI poderá ser menor do que a divulgada na efetiva data de cálculo da Remuneração, o que pode representar uma perda no retorno financeiro dos Titulares de CRI comparado àquele que seria obtido caso fosse utilizada a Taxa DI da data do cálculo, não sendo devido qualquer compensação aos Titulares de 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) 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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 100 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 ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM	20/02/2025
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado, Lâmina e Disponibilização do Prospecto Preliminar	20/02/2025
3.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	21/02/2025
4.	Início do Período de Reserva	27/02/2025
5.	Encerramento do Período de Reserva	18/03/2025
6.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	19/03/2025
7.	Comunicado ao Mercado de Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	20/03/2025
8.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽²⁾	21/03/2025
9.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	24/03/2025
10.	Procedimento de Alocação	24/03/2025
11.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ 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 **“RESTRIÇÕES 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 saldo do Valor Nominal Unitário 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 na Taxa DI; **(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

Caso os Coordenadores eventualmente venham a subscrever e integralizar os CRI em razão do exercício da Garantia Firme e tenham interesse em vender tais CRI antes da divulgação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda de tais CRI será o respectivo Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da respectiva venda (exclusive). A revenda dos CRI pelos Coordenadores, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A revenda dos CRI deverá observar as restrições de público-alvo previstas na regulamentação aplicável.

(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. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

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 21 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 (“Critérios 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)** o Contrato de Distribuição 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

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 59, inciso II da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"), nos Meios de Divulgação; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação. A Oferta a Mercado é irrevogável, observado que 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 93 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 19 de fevereiro de 2025, autorizou, dentre outros, a emissão das Debêntures, para colocação privada exclusivamente perante a Securitizadora, e a vinculação aos CRI ("**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.

8.4. Regime de Distribuição

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 Inicial da Emissão, e sob o regime de melhores esforços, com relação à Opção de Lote Adicional, com a intermediação dos Coordenadores, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e nos termos do Contrato de Distribuição ("**Plano de Distribuição**"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o público-alvo da Oferta.

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 a este Contrato 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 exemplares do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, 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.

Regime de Colocação. 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 Inicial da Emissão, qual seja, o volume de R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), observados os montantes indicados abaixo e as disposições do Contrato de Distribuição:

Coordenador	Valor Máximo da Garantia Firme Individual e Não Solidária	Percentual da Garantia Firme prestada por cada Coordenador
XP Investimentos	R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)	40,00% (quarenta por cento)
Itaú BBA	R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais)	40,00% (quarenta por cento)
Bradesco BBI	R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais)	20,00% (vinte por cento)
Total	R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais)	100,00% (cem por cento)

A colocação dos CRI emitidos em decorrência do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional será conduzida sob o regime de melhores esforços.

A Garantia Firme será exercida, de forma individual e não solidária entre os Coordenadores, se, e somente se, as Condições Precedentes forem cumpridas de forma integral e satisfatória aos Coordenadores até referida data ou, então, renunciadas pelos Coordenadores, observado o disposto no Contrato de Distribuição, se após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito, observado o procedimento elencado acima.

A Garantia Firme poderá ser exercida na(s) Série(s) a ser(em) escolhida(s) a exclusivo critério de cada Coordenador (admitido o exercício em quaisquer Séries), ressalvado o Montante Mínimo da Terceira série, sendo que o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será feito na Taxa Teto dos CRI da respectiva Série.

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

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.

Coleta de Intenções de Investimento. Os Coordenadores organizarão Procedimento de *Bookbuilding*, 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)** da quantidade e do volume total de CRI e, consequentemente, de Debêntures a serem efetivamente emitidos, observado o Montante Mínimo da Terceira Série e o montante mínimo da Emissão, correspondente ao Valor Inicial da Emissão; **(b)** do número de séries dos CRI, e, consequentemente, o número de Séries das Debêntures, ressalvado que a Terceira Série será obrigatoriamente emitida, e qualquer das demais séries poderá ser cancelada;

(c) da quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada Série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, e o Montante Mínimo da Terceira Série; e (d) da taxa final de Remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de remuneração das Debêntures.

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) uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada Série, desde que não seja superior à Taxa Teto da referida Série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta; (b) a quantidade de CRI da(s) Série(s) que deseja subscrever; e (c) 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 Profissionais 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) para a apuração das taxas finais da Remuneração, serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada as Taxas Teto), até que seja atingido, no mínimo, o Valor Inicial da Emissão ("**Procedimento de Precificação**");
- (vi) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no Procedimento de Precificação;
- (vii) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração de determinada Série dos CRI seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, referida intenção de investimento será cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e
- (viii) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração de cada Série dos CRI e, consequentemente, da taxa da Remuneração dos CRI aplicável a cada Série dos CRI, consistirão: (a) no estabelecimento das Taxas Teto para a Remuneração dos CRI de cada Série, as quais serão divulgadas ao mercado no Prospecto Preliminar; (b) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI de determinada(s) Série(s) que aceitam auferir, com relação aos CRI de determinada(s) Série(s) que desejam subscrever, desde que tal taxa mínima não seja superior às Taxas Teto da respectiva Série, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (c) para apuração das taxas finais da Remuneração dos CRI de cada Série será observado o Procedimento de Precificação descrito acima.

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 30 DESTES 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.

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.

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 verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o Valor Inicial da Emissão e a Securitizadora, em comum acordo com a Devedora e os Coordenadores, opte por não exercer a Opção de Lote Adicional ou por exercê-la em condições que não sejam suficientes para abarcar a quantidade total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores, no âmbito da Oferta, 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, conforme estabelecido 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.

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 ou sobre os Créditos Imobiliários, tampouco há reforços de crédito estruturais ou de terceiros.

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 55 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 16ª (décima sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da JHSF Participações S.A. ("**Debêntures**", "**Emissão**" e "**Devedora**", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" ("**Escritura de Emissão**") constitui um crédito performado e possui as seguintes características relevantes:

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total	Serão emitidas inicialmente, 937.500 (novecentas e trinta e sete mil e quinhentas) Debêntures, em até em até 4 (quatro) séries, sendo (i) a primeira série de Debêntures referida como "Debêntures Primeira Série"; (ii) a segunda série de Debêntures referida como "Debêntures Segunda Série"; (iii) a terceira série de Debêntures referida como "Debêntures Terceira Série"; e (iv) a quarta série de Debêntures referida como "Debêntures Quarta Série". A alocação das Debêntures entre as Séries ocorrerá 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 serão definidas após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, ressalvado que (a) não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de Debêntures na Primeira, Segunda e/ou Quarta Séries, sendo que qualquer uma das referidas Séries poderá ser cancelada, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>; e (b) a Terceira Série será obrigatoriamente emitida, e a quantidade de Debêntures alocada na Terceira Série deverá ser de, no mínimo, 100.000 (cem mil) Debêntures totalizando, no mínimo, o Montante Mínimo da Terceira Série.
b) Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente. Remuneração das Debêntures Primeira Série: Remuneração das Debêntures Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado à Taxa Teto Primeira Série ("Remuneração das Debêntures Primeira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> 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 (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNe \times (Fator DI - 1)$ onde: <i>J</i> = valor unitário da Remuneração das Debêntures Primeira Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; <i>VNe</i> = Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, no início de cada Período de Capitalização informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e <i>Fator DI</i> = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Primeira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das

Debêntures Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[1 + \left(TDI_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$$

Sendo que:

"k" corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n", sendo "k" um número inteiro;

"n" corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização das Debêntures Primeira Série, sendo "n" um número inteiro;

p = determinado percentual aplicado, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado a Taxa Teto Primeira Série;

"TDI_k" correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (i) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) Para efeito de cálculo da DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures Primeira Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis; e
- (v) Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será capitalizado ao Fator DI um prêmio de remuneração equivalente a 2(dois) dias úteis, de forma que o valor apurado para pagamento das Debêntures seja idêntico ao apurado nos CRI.

Remuneração das Debêntures Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding* correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado à Taxa Teto Segunda Série ("**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 (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator DI} - 1)$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série, no início de cada Período de Capitalização informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Segunda Série ou da data Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive) inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n \left[1 + \left(\text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$$

Sendo que:

" k " corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até " n ", sendo " k " um número inteiro;

" n " corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização das Debêntures Segunda Série, sendo " n " um número inteiro;

p = determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto Segunda Série;

" TDI_k " correspondente à Taxa DI, de ordem k , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{TDI}_k = \left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k , divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (i) O fator resultante da expressão $\left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$ diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (iv) Para efeito de cálculo da DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures Segunda Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis; e

- (v) Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será capitalizado ao Fator DI um prêmio de remuneração equivalente a 2(dois) dias úteis, de forma que o valor apurado para pagamento das Debêntures seja idêntico ao apurado nos CRI.

Remuneração das Debêntures Terceira Série: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado à Taxa Teto Terceira Série ("**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 (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator DI - 1)$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série, no início de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

$Fator DI$ = produtório das Taxas DI, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures Terceira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[1 + \left(TDI_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$$

Sendo que:

" k " corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até " n ", sendo " k " um número inteiro;

" n " corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização das Debêntures Terceira Série, sendo " n " um número inteiro;

p = determinado percentual, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto Terceira Série;

" TDI_k " correspondente à Taxa DI, de ordem k , expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k , divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (i) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, $(1 + TDI_k \times \frac{p}{100})$ sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (iv) Para efeito de cálculo da DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures Terceira Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis; e
- (v) Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será capitalizado ao Fator DI um prêmio de remuneração equivalente a 2(dois) dias úteis, de forma que o valor apurado para pagamento das Debêntures seja idêntico ao apurado nos CRI.

Remuneração das Debêntures Quarta Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Quarta Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Quarta Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento de 02 janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto Quarta Série**" e "**Remuneração das Debêntures Quarta Série**", respectivamente, sendo a Remuneração das Debêntures Quarta Série, quando em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série, a Remuneração das Debêntures Segunda Série e a Remuneração das Debêntures Terceira Série, de maneira individual e indistinta, "**Remuneração das Debêntures**"). A Remuneração das Debêntures Quarta Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures Quarta Série devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Quarta Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = \left\{ \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Quarta Série.

	<i>DP</i> = corresponde ao número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização das Debêntures Quarta Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Quarta Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive; e a data de cálculo, exclusive. Para fins de clareza, a taxa será calculada da seguinte forma: $taxa = (1 + taxa\ DI) * (1 + Spread\ Pré) - 1$ $Taxa\ DI = \left(\frac{100.000}{PU\ Ajuste} \right)^{\frac{252}{n}} - 1$ <i>Spread Pré</i>: limitado a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>; <i>n</i> = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (DI1-F30), exclusive; e <i>PU Ajuste</i> = Preço de ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (DI1-F30) conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no “DP”, de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI.
c) Prazos de vencimento dos créditos	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 1.094 (um mil e noventa e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2028 (“Data de Vencimento Debêntures Primeira Série”); (ii) as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 1.459 (um mil quatrocentos e cinquenta e nove) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2029 (“Data de Vencimento Debêntures Segunda Série”); (iii) as Debêntures Terceira Série terão prazo de vencimento de 1.824 (um mil oitocentos e vinte e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030 (“Data de Vencimento Debêntures Terceira Série”); e (iv) as Debêntures Quarta Série terão prazo de vencimento de 2.553 (dois mil, quinhentos e cinquenta e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de março de 2032 (“Data de Vencimento Debêntures Quarta Série” em conjunto da Data de Vencimento Debêntures Primeira Série, da Data de Vencimento Debêntures Segunda Série e da Data de Vencimento Debêntures Terceira Série, as “Datas de Vencimento”).
d) Períodos de amortização	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, (i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento Debêntures Primeira Série; (ii) o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento Debêntures Segunda Série; (iii) o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento Debêntures Terceira Série; e (iv) o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Quarta Série, conforme o caso, será amortizado em duas

	parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 13 de março de 2031 e o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures da Quarta Série, observados os percentuais indicados na Escritura de Emissão (cada uma das datas, " Data de Amortização ").
e) Finalidade dos créditos	Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados para pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária, conforme destinação dos recursos das Debêntures previsto no item 3 deste Prospecto.
f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos	Não serão outorgadas garantias reais ou fidejussórias para assegurar os cumprimentos das obrigações decorrentes das Debêntures.

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 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

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 inadimplimentos 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 inadimplimento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários vinculados a emissões de certificados de recebíveis imobiliários em geral.

Para mais informações, vide o fator de risco "Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplimentos, Perdas e Pré-Pagamento" na seção "Fatores de Risco", na página 34 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 e Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, 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)** em relação às Debêntures Primeira Série, a partir do 18º (décimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de setembro de 2026; **(b)** em relação às Debêntures Segunda Série, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de março de 2027; **(c)** em relação às Debêntures Terceira Série, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de março de 2028; **(d)** em relação às Debêntures Quarta Série, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de março de 2029; 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.

Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures Primeira Série, das Debêntures Segunda Série e/ou das Debêntures Terceira Série, o valor a ser pago em relação as Debêntures Primeira Série, as Debêntures Segunda Série e/ou as Debêntures Terceira Série objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário das respectivas Debêntures, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures Primeira Série, das Debêntures Segunda Série e/ou das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das respectivas Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente das Debêntures Primeira Série, das Debêntures Segunda Série e/ou das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo:

$$\text{Prêmio} = \left\{ \left[(1 + 0,50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1 \right] \right\} * PU$$

onde:

PU = Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, das Debêntures Segunda Série e/ou das Debêntures Terceira Série ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures Primeira Série, das Debêntures Segunda Série e/ou das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série, das Debêntures Segunda Série e/ou das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a respectiva Data de Vencimento das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total.

Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures Quarta Série, o valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo Total será, em relação às Debêntures Quarta Série, equivalente ao maior valor entre:

(i) o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Quarta Série, acrescido **(a)** da respectiva Remuneração das Debêntures Quarta Série, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures Quarta Série, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Quarta Série imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate da Debênture das Debêntures Quarta Série (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Quarta Série, devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total; ou

(ii) o valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Quarta Série em questão, e da respectiva Remuneração das Debêntures Quarta Série desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a sua Data de Vencimento, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures Quarta Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures Quarta Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às das Debêntures Quarta Série, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures Quarta Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores futuros devidos das respectivas Debêntures Quarta Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures Quarta Série, e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures Quarta Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures Quarta Série;

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

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

$$FVPk = [(1 + Taxa DI)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures Quarta Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures de uma determinada Série.

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, de qualquer obrigação pecuniária devida à Debenturista na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão, 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; (b) pedido de autofalência da Devedora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Devedora, 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, 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 (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;
- (v) cisão, fusão, incorporação da Devedora (no qual referida sociedade seja a incorporada) ou incorporação de ações da Devedora, 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 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 as 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 ceda, transfira ou grave, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas na Escritura de Emissão, salvo se (a) mediante autorização prévia, expressa e por escrito da Debenturista; ou (b) conforme expressamente autorizado na Escritura de Emissão;
- (vii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutibilidade total da Escritura de Emissão e/ou das Debêntures;
- (viii) caso a Devedora realize alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por ela 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 Imobiliário;
- (ix) questionamento judicial, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou coligadas, sobre a validade, nulidade e executibilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e
- (x) caso a Devedora 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 e/ou os Créditos Imobiliários.

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 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 R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu 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 ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro, 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 Debenturista, 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) no caso de operações nas quais 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) no caso de operações na qual a Devedora figure como credora e desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex; 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 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;
- (viii) 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;
- (ix) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial da Escritura de Emissão e/ou das Debêntures, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Debenturista e/ou pelos Titulares dos CRI;
- (x) se houver o descumprimento pela Devedora no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da ciência pela Devedora, exceto nos casos em que tenha sido estabelecido prazo de cura específico;
- (xi) se a Devedora tiver prestado qualquer informação ou declaração falsa, inconsistente, insuficiente, imprecisa ou desatualizada (na data em que prestada) na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, 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);
- (xii) 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;
- (xiii) se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, de qualquer dos Imóveis Lastro, 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;
- (xiv) protesto legítimo de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu 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;

- (xv) existência de sentença condenatória transitada em julgado contra a Devedora, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;
- (xvi) 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;
- (xvii) 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;
- (xviii) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos;
- (xix) não pagamento, pela Devedora, de sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral definitiva cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu 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;
- (xx) 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;
- (xxi) 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 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) 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 findo em 30 de setembro de 2024 e, as demais verificações, com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas do respectivo trimestre ("Índice Financeiro"), devendo a Debenturista encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;
- (xxii) 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; e
- (xxiii) 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.

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.

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 Especial 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. 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 ou saldo do Valor Nominal Unitário 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; **(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 consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário 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 Debenturista 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 **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, 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 **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**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 setembro de 2024, a Devedora possuía um *landbank* com VGV potencial de R\$ 38 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. 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 2025, 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 setembro 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 setembro 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;
- 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 m², 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 setembro 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 setembro 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 setembro de 2024, a JHSF Capital possuía R\$ 2,3 bilhões em AUM.

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

Exercício social findo em 30 de setembro de 2024		
(em R\$ milhares, exceto %)	R\$	% do total
Incorporações (Incorporações e NI Renda)	387.097	36,40%
Aeroporto	121.201	11,40%
Renda recorrente (Shoppings, ID e Varejo)	271.756	25,56%
Hotéis e restaurantes	277.967	26,14%
Holding e Capital	5.266	0,50%
Receita líquida	1.063.287	100,00%

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 Avenida 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 avançaram 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 m² 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 m², 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² (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 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:

Nome da Devedora	JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
Tipo societário	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.
Características Gerais do Negócio	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 18.2 deste Prospecto.
Natureza dos Direitos Creditórios Cedidos	Os direitos creditórios são oriundos, em sua totalidade, de debêntures, emitidas pela Devedora. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10 deste Prospecto.
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	As debêntures são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeitos a amortização, resgate antecipado facultativo, oferta de resgate antecipado facultativo e vencimento antecipado. Os eventos descritos acima podem ser identificados na Seção 10.9 deste Prospecto.

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 ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, bem como as informações financeiras referentes ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2024, devidamente revisadas por auditor independente, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto. As informações financeiras da Devedora podem ser encontradas em seu website (<https://ri.jhsf.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>), no site da CVM e da B3, conforme descrito no item 15.1 desse Prospecto. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, 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 podem ser encontradas em seu website (<https://ri.jhsf.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>), no site da CVM e da B3, conforme descrito no item 15.1 desse Prospecto.

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 setembro 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 setembro de 2024; **(ii)** na coluna “Saldo Ajustado”, a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional, conforme previstas no item ou na seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto:

Capitalização (R\$ milhões)	Saldo Histórico	Saldo Ajustado ⁽¹⁾
	30 de setembro de 2024	30 de setembro de 2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante	886,3	886,3
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo não circulante	3.074,3	3.805,3
Passivo de arrendamento no passivo	177,1	177,1
Patrimônio líquido	5.688,1	5.688,1
Capitalização Total ⁽²⁾	9.825,8	10.556,8

⁽¹⁾ O “Saldo Ajustado” considera os recursos de R\$ 731,0 milhões que a Devedora estima receber em razão dos CRI a serem emitidas no âmbito da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

⁽²⁾ 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 “Índices Efetivos”, os índices referidos calculados com base nas informações financeiras individuais e consolidadas da Devedora relativas ao exercício encerrado em 30 de setembro de 2024; **(ii)** na coluna “Índices Ajustados”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional, no montante de R\$ 731,0 milhões, conforme previstas na Seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto:

Índices Financeiros - Em R\$ milhões	Índices Efetivos	Índices Ajustados ⁽³⁾
	30 de setembro de 2024	30 de setembro de 2024
Índices de Liquidez		
Total ativo circulante	4.080,6	4.080,6
Total passivo circulante	2.121,3	2.121,3
Índice de liquidez corrente ⁽¹⁾	1,9	1,9
Total do ativo circulante	4.080,6	4.080,6
Total do ativo não circulante	8.364,6	8.364,6
Total do passivo circulante	2.121,3	2.121,3
Total do passivo não circulante	4.635,7	5.366,7
Índice de liquidez geral ⁽²⁾	1,8	1,7

⁽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\$ 731,0 milhões que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R\$ milhões	Índices Efetivos	Índices Ajustados ⁽⁷⁾
	30 de setembro de 2024	30 de setembro de 2024
Índices de Endividamento		
Passivo circulante	2.121,3	2.121,3
Passivo não circulante	4.635,7	5.366,7
Patrimônio Líquido	5.688,1	5.688,1
Índice de endividamento ⁽⁴⁾	1,2	1,3
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante	886,3	886,3
Passivo de arrendamento do passivo circulante	14,7	14,7
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo não circulante	3.074,3	3.805,3
Total do ativo	12.445,1	12.445,1
Índice de endividamento para fins de covenants ⁽⁵⁾	0,3	0,4
Lucro antes do resultado financeiro e do imposto sobre a renda e da contribuição social	730,8	730,8
Despesas financeiras	(263,7)	(263,7)
Receitas financeiras	92,1	92,1
Índice de cobertura de juros ⁽⁶⁾	(4,3)	(4,3)

⁽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\$ 731,0 milhões que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R\$ milhões	Índices Efetivos	Índices Ajustados ⁽¹²⁾
	30 de setembro de 2024	30 de setembro de 2024
Índices de lucratividade		
Receita operacional líquida	1.063,3	1.063,3
Lucro bruto	596,1	596,1
Margem bruta ⁽⁸⁾	56,1%	56,1%
(Prejuízo) Lucro do exercício	450,7	450,7
Margem líquida ⁽⁹⁾	42,4%	42,4%
Total do ativo	12.445,1	12.445,1
Patrimônio líquido	5.688,1	5.688,1
Retorno sobre ativo total ⁽¹⁰⁾	0,04	0,04
Retorno sobre o patrimônio líquido ⁽¹¹⁾	0,08	0,08

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

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

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

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

⁽¹²⁾ Os "Índices Ajustados" consideram os recursos de R\$ 731,0 milhões que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R\$ milhões	Índices Efetivos	Índices Ajustados ⁽¹⁵⁾
	30 de setembro de 2024	30 de setembro de 2024
Índices de atividade		
Receita Operacional Líquida	1.063,3	1.063,3
Contas a receber de clientes circulante em 30 de setembro de 2023	769,1	769,1
Contas a receber de clientes circulante em 30 de setembro de 2024	817,4	817,4
Contas a receber de clientes médio	793,3	793,3
Giro dos clientes ⁽¹³⁾	1,34	1,34
Total do ativo em 30 de setembro de 2023	10.755,8	10.755,8
Total do ativo em 30 de setembro de 2024	12.445,1	12.445,1
Total do ativo médio	11.600,5	11.600,5
Giro do ativo total ⁽¹⁴⁾	0,09	0,09

⁽¹³⁾ O índice giro dos 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 setembro de 2023 e de 2024, dividido por dois.

⁽¹⁴⁾ 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 setembro de 2023 e de 2022, dividido por dois.

⁽¹⁵⁾ Os "Índices Ajustados" consideram os recursos de R\$ 731,0 milhões que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Adicional, 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 100 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, asseguuração 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

Relacionamentos entre o Coordenador Líder e a Emissora

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder (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 do Coordenador Líder (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, o Coordenador Líder (e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico) atuou como instituição intermediária líder, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

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 do Coordenador Líder para atuar na Oferta.

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 líder 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.

Relacionamentos entre o Coordenador Líder 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 o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder atuou como instituição intermediária da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da:

- (i) 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão, em 4 (quatro) séries, da Emissora lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora, no valor total de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sendo (a) 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; (b) 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; (c) 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 (d) 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, o Coordenador Líder fez jus a um comissionamento de cerca de R\$12 milhões;

- (ii) 341ª (trecentésima quadragésima primeira) emissão, em 3 (três) séries, da Emissora lastreados em créditos imobiliários devidos pela Devedora, no valor total de R\$600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), sendo (i) R\$560.851.000,00 (quinhentos e sessenta milhões, oitocentos e cinquenta e um mil reais) referente aos CRI Primeira Série, com vencimento em 16 de outubro de 2034; (ii) R\$9.461.000,00 (nove milhões, quatrocentos e sessenta e um mil reais) referente aos CRI Segunda Série, com vencimento em 15 de outubro de 2036; e (iii) R\$29.688.000,00 (vinte e nove milhões, seiscentos e oitenta e oito mil reais) referente aos CRI Terceira Série, com vencimento em 17 de outubro de 2039. Os CRI Primeira Série são atualizados monetariamente pelo IPCA e remunerados com base em juros equivalentes a 7,4183% (sete inteiros e quatro mil cento e oitenta e três décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os CRI Segunda Série são atualizados monetariamente pelo IPCA e remunerados com base em juros equivalentes a 7,4637% (sete inteiros e quatro mil seiscentos e trinta e sete décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os CRI Terceira Série são atualizados monetariamente pelo IPCA e remunerados com base em juros equivalentes a 7,4954% (sete inteiros e quatro mil novecentos e cinquenta e quatro décimos de milésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Em decorrência dos serviços prestados, o Coordenador Líder fez jus a um comissionamento de cerca de R\$5,57 milhões; e
- (iii) Contrato de derivativo com volume de aproximadamente R\$165 milhões, celebrado em julho de 2024 e com vencimento em julho de 2031.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Devedora 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 do Coordenador Líder para atuar na Oferta.

O Coordenador Líder e a Devedora declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária líder 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 Devedora.

Relacionamento entre o Coordenador Líder 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 o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

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.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre o Agente Fiduciário e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder 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.

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. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder 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 o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Instituição Custodiante 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 custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Instituição Custodiante e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder 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.

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. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação

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

O Agente de Liquidação presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto do Agente de Liquidação, 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 de Liquidação e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder 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.

O Coordenador Líder e o Agente de Liquidação 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 de Liquidação. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder 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 o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder 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 Escriturador e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder 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.

O Coordenador Líder e o Escriturador 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 Escriturador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Itaú BBA 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 Itaú BBA atua ou atuou.

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

Entre o Itaú BBA 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:

- Certificados de Recebíveis Imobiliários detidos em carteira comercial, devidos pela Devedora, no volume de aproximadamente R\$107 milhões, com taxa de CDI + 2,15% a.a. e vencimento em março de 2026;
- Certificados de Recebíveis Imobiliários detidos em carteira comercial, devidos pela Devedora, no volume de aproximadamente R\$75 milhões, com taxa de IPCA + 7,4183% a.a. e vencimento em outubro de 2034;
- Contrato de derivativo com volume de aproximadamente R\$ 101 milhões, celebrado em julho de 2024 e com vencimento em julho de 2034;
- Empréstimo em moeda estrangeira com a Devedora, com valor aproximado equivalente a R\$34 milhões, realizado em agosto de 2023 e com vencimento em agosto de 2025;
- Contrato de derivativo com volume de aproximadamente R\$ 2 milhões, celebrado em março de 2021 e com vencimento em março de 2026; e
- Fiança com volume de aproximadamente R\$ 5 milhões, celebrado em outubro de 2024 e com vencimento em outubro de 2025.

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

Relacionamento entre o Itaú BBA 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 o Itaú BBA e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA. O Itaú BBA 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 o Itaú BBA 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.

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

A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA. O Itaú BBA 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.

O Itaú BBA e a Instituição Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Itaú BBA 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 o Itaú BBA e o Agente de Liquidação

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

O Agente de Liquidação presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA. O Itaú BBA utiliza-se tanto do Agente de Liquidação, 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 de Liquidação e as sociedades de seu grupo econômico, 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.

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

Relacionamento entre o Itaú BBA 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 o Itaú BBA e as sociedades do seu conglomerado econômico.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA. O Itaú BBA 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 (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.

O Itaú BBA e o Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Itaú BBA 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 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 Definitivo, 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 Definitivo, 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 Definitivo, 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\$104 milhões, com emitida pela Devedora, na condição de devedora da CCB, em 29 de março de 2024, e vencimento em 29 de setembro de 2025. Além disso, empréstimo em moeda estrangeira com a Devedora, com valor aproximado equivalente a R\$ 288 milhões, celebrado em maio de 2022 com vencimento em maio de 2029.

Além dos relacionamentos citados acima com a Devedora, o Bradesco BBI possui relacionamento comercial com a SPCTA Táxi Aéreo LTDA. de R\$ 54 milhões em um FINIMP, contratado em novembro de 2024 com vencimento em novembro de 2027.

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 Definitivo, não mantêm 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 Definitivo, 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 Definitivo, 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 Definitivo, 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 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 Definitivo, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Instituição Liquidante. O Bradesco BBI e a Instituição 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 a Instituição 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. A Instituição 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 Definitivo, 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 Definitivo, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

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 a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de outras ofertas de títulos e valores mobiliários de emissão da Securitizadora em que o Custodiante atue como custodiante, agente fiduciário 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 Agente de Liquidação

A Emissora e Agente de Liquidação 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 Agente de Liquidação 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 Agente de Liquidação

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 e pela Devedora 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 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 societários que deliberam sobre a Emissão, arquivamento da Escritura de Emissão e aditamentos na JUCESP e registro do Termo de Securitização na B3 e custódia na Instituição Custodiante;

- (viii) obtenção pela Devedora 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 da Emissora 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 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 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 e por sociedade do grupo econômico perante os Coordenadores ou perante as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico dos Coordenadores estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xxiii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, operacionais ou reputacionais da Devedora;
- (xxiv) cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora, 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, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xxvi) cumprimento, pela Devedora 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; **(b)** pedido de autofalência da Devedora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Devedora, 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 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 Devedora e de suas Controladas, conforme o caso, 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 (conforme definido no Contrato de Distribuição), 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 (conforme definido no Contrato de Distribuição);
- (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 ("**Representantes**"), 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, pelo auditor independente 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 dos Prospectos 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 9 (nove) meses findo em 30 de setembro 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 da Aprovação Societária nos 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)** até pelo menos 3 (três) 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; e
- (xl)** 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.

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 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.

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	Montante	Custo Unitário por CRI	% do Valor Inicial da Emissão
(com gross up)¹	(em R\$)	(em R\$)	
Custo Total⁽¹⁾	19.044.456,12	25,39	2,5393%
Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais	17.587.852,79	23,45	2,3450%
Comissão de Estruturação ^(1a) (flat)	3.375.000,00	4,50	0,4500%
Prêmio de Garantia Firme ^(1b) (flat)	375.000,00	0,50	0,0500%
Comissão de Distribuição ^(1c) (flat)	12.140.625,00	16,19	1,6188%
Comissão de Sucesso pela Colocação ^(1d) (flat)	-	-	-
Impostos (Gross up) (flat)	1.697.227,79	2,26	0,2263%
Registros CRI	470.340,00	0,63	0,0627%
CVM (flat) ⁽²⁾	281.250,00	0,38	0,0375%
ANBIMA (flat)	29.760,00	0,04	0,0040%
ANBIMA Base de Dados CRI (flat)	2.830,00	0,00	0,0004%
B3 - Registro, Distribuição, Análise do CRI e Liquidação (flat)	148.000,00	0,20	0,0197%
B3 - Registro CCI (flat)	7.500,00	0,01	0,0010%
B3 - Taxa de Registro do Lastro (flat)	1.000,00	0,00	0,0001%
Prestadores de Serviço do CRI	986.263,32	1,32	0,1315%
Securitizadora (Implantação) (flat)	5.627,46	0,01	0,0008%
Securitizadora - Primeira Parcela (flat)	2.250,98	0,00	0,0003%
Securitizadora (Manutenção) (mensal)	2.250,98	0,00	0,0003%
Pesquisa Reputacional (flat)	332,00	0,00	0,0000%
Agente de Liquidação - Primeira Parcela (flat)	6.997,08	0,01	0,0009%
Agente de Liquidação (Manutenção) (anual)	6.997,08	0,01	0,0009%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela (flat)	17.927,57	0,02	0,0024%
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)	5.975,86	0,01	0,0008%
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)	16.602,10	0,02	0,0022%
Custodiante - Primeira Parcela (flat)	7.171,03	0,01	0,0010%
Custodiante (Manutenção) (anual)	6.640,84	0,01	0,0009%
Registrador (Implantação) (flat)	5.975,86	0,01	0,0008%
Escriturador das Debênture - (Implantação) (flat)	1.195,17	0,00	0,0002%
Escriturador das Debêntures - Primeira Parcela (flat)	7.171,03	0,01	0,0010%
Escriturador das Debêntures - (Manutenção) (anual)	7.171,03	0,01	0,0010%
Escriturador dos CRI's (Implantação) (flat)	1.195,17	0,00	0,0002%
Escriturador dos CRI's - Primeira Parcela (flat)	7.171,03	0,01	0,0010%
Escriturador dos CRI's - (Manutenção) (anual)	7.171,03	0,01	0,0010%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado - Primeira Parcela (flat)	3.200,00	0,00	0,0004%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (anual)	3.200,00	0,00	0,0004%
Contador do Patrimônio Separado - Primeira Parcela (flat)	480,00	0,00	0,0001%

Comissões e Despesas	Montante	Custo Unitário por CRI	% do Valor Inicial da Emissão
(com gross up) ¹	(em R\$)	(em R\$)	
Contador do Patrimônio Separado (anual)	5.760,00	0,01	0,0008%
Advogados Externos (flat)	260.000,00	0,35	0,0347%
Auditores Independentes da Devedora (flat)	590.000,00	0,79	0,0787%
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)	7.800,00	0,01	0,0010%
Valor Líquido	730.955.543,88		

- (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*. Os cálculos foram realizados considerando o Valor Inicial da Emissão, qual seja, R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta 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, incluindo os CRI eventualmente emitidos em decorrência da Opção de Lote Adicional ("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) (a) 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) *flat* para os CRI Primeira Série; (b) 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) *flat* para os CRI Segunda Série; (c) 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) *flat* para os CRI Terceira Série; e (d) 2,275% (dois inteiros e dois mil setecentos e setenta e cinco milésimos por cento) *flat* para os CRI Quarta 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"). Foi considerado para fins de cálculo da Comissão de Distribuição: (a) para a Primeira Série: o volume de R\$187.500.000,00 e o prazo médio de 3 anos; (b) para a Segunda Série: o volume de R\$187.500.000,00 e o prazo médio de 4 anos; (c) para a Terceira Série: o volume de R\$187.500.000,00 e o prazo médio de 5 anos; e (d) para a Quarta Série: o volume de R\$187.500.000,00 e o prazo médio de 6,5 anos. O prazo médio e o volume de cada série e, conseqüentemente, a Comissão de Distribuição final poderão ser alterados após resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e serão especificados no Prospecto Definitivo. 187.500.000,00
- (1d) Comissão de Sucesso: 30% (trinta por cento) sobre a eventual redução de *spread* da Remuneração de cada Série no Procedimento de *Bookbuilding*, incidente sobre o prazo médio calculado separadamente para cada Série, e sobre o volume emitido de cada Série com base no Preço de Integralização dos CRI, sem considerar eventual ágio ou deságio ("Comissão de Sucesso").
- (2) A taxa de fiscalização da Oferta na CVM foi recolhida considerando o Valor Total da Oferta.

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 (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 (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 34 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 ao exercício social encerrado 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 9 (nove) meses findo em 30 de setembro 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 o Documento” ou “Download”).

B3: 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 e a Devedora 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 as CCI por meio da Escritura de Emissão de CCI para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. A Escritura de Emissão de CCI está anexa a este Prospecto como Anexo VI.

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

- 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: (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

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

Coordenadores

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

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

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

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

Auditor Independente da Devedora:

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.: (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**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros,

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Sra. Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do Agente de Liquidação da emissão**OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa,

CEP 01455-000, São Paulo - SP

At: Sra. Flávia Palácios

E-mail: securitizadora@opeacapital.com

Tel.: +55 (11) 4270-0130

Website: <http://www.opeacapital.com/pt/>

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do escriturador da emissão**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: Srs. Vitória Guimarães Havir / José Eduardo Gamboa Junqueira

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: vgh@vortex.com.br / jej@vortex.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**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

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 414ª 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).

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 “2025” e “414ª Emissão de CRI da Opea – CRI JHSF”, selecionar os documentos desejados conforme lista exibida).

BANCO BRADESCO BBI S.A.

www.bradescooggi.com.br/public-offers/ (neste *website*, em “Tipo de Oferta” selecionar “CRI”, em seguida identificar “CRI JHSF - 414ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.” e então, selecionar o documento desejado, conforme aplicável).

- **Securitizadora**

- **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

- **<https://www.opecapital.com/>** (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em "Ofertas em Andamento", buscar pela 414ª 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" "414ª 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 em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS


JHSF

CULTURA, CLIENTES E HISTÓRIA

Líder no setor de alta renda, com atividades em desenvolvimento e administração de projetos multiusos únicos e inovadores

Fundada em **1972**
+50 anos de História

Empresa de controle familiar e gestão profissional

Seriedade e credibilidade ao longo da história

PROPÓSITO

Surpreender, Inspirar,
Transformar, Realizar.

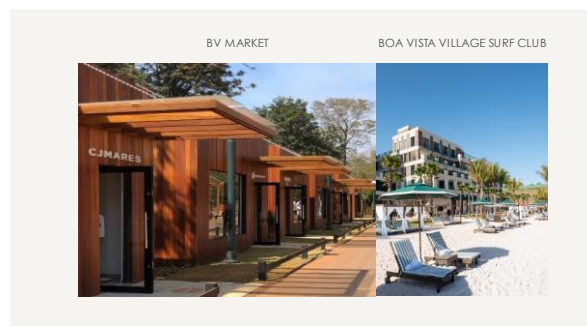
Fonte: Companhia

MOTIVAÇÃO

Qualidade e Excelência
em primeiro lugar.

VISÃO DE LONGO PRAZO

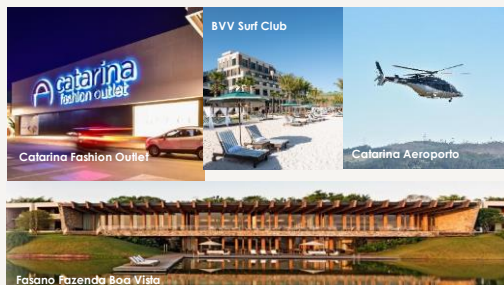
Nosso negócio é ancorado em relacionamentos de longo prazo que criam a história de nossas marcas e estimulam a geração sustentável de valor.



JHSF | SEGMENTOS

Renda Recorrente

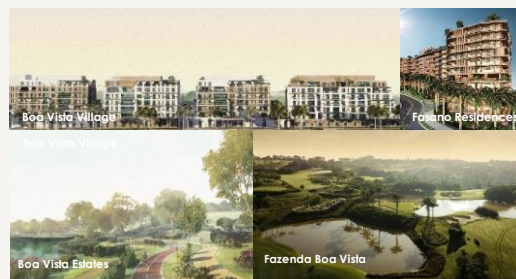
- o Shoppings, Hospitalidade e Gastronomia, Aeroporto Executivo, Locação Residencial e Clubes e JHSF Capital
- o Maior previsibilidade de receita
- o 2/3 da geração de caixa operacional até 2028



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\$ 38 bi, sem permutas



5

JHSF | SEGMENTOS

Shoppings

~105.334 m²
de ABL própria



Marcas Exclusivas Premium

AQUAZZURA

CJ MARES

EMILIO PUCI

Chloé

+Outros

Locação Residencial e Clubes

64 unidades
para locação

Renda contratada anual
projetada de aproximadamente
R\$ 50 milhões

Boa Vista Village Surf Clube

Hospitalidade e Gastronomia

Hotéis

10 hotéis em operação

Restaurantes

36 restaurantes em operação

FASANO TRATTORIA PANGA FASANO 'GERO
BARETTO MISTROT PANINI MONNO RUGGERO
GERO PANINI BARETTO LONDRA

JHSF Capital

Gestão profissional de
investimentos imobiliários no
Brasil e no mundo.

Oportunidade de levar ao
mercado investimentos em
conjunto com a JHSF.

Cerca de R\$ 2,3 bi de AUM

Aeroporto

36.345 m² **56.517 m²**
de hangares de pátios

2.470 m **Capacidade atual**
de pista 12 hangares

Internacionalização
junho de 2021

Incorporação

~R\$38 bi em VGV
a ser lançado + projetos
já lançados

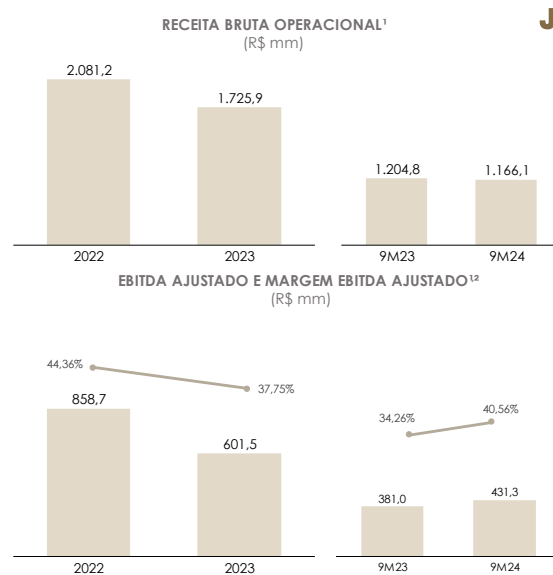
Desenvolvimento de Projetos em
Complexos que a Companhia
possui land bank (Cidade
Jardim, Parque Catarina, Boa
Vista e Bragança Paulista)

Fonte: Companhia

Negócios de Renda Recorrente

Incorporação

6



(1) Os números utilizados referem-se aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022 e 2023 e aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2024 e 2023.
(2) A reconciliação do Baldo Ajustado e seus débitos discloses, em decorrência dessas serem medidas contábeis não estabelecidas em normas de contabilidade (IFRS e BRGAAP), estão demonstradas na seção "Reconciliações".

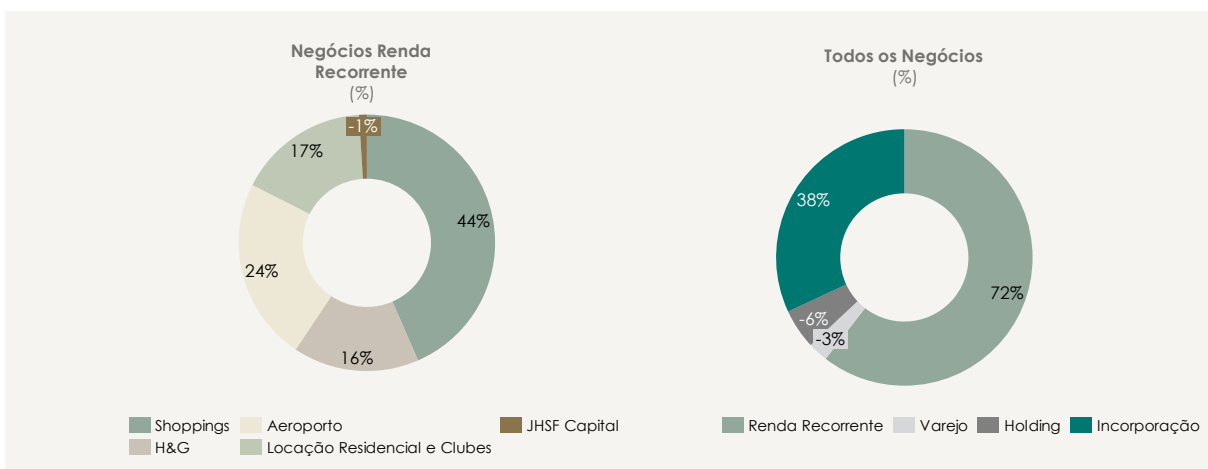
7

COMPOSIÇÃO ENTRE NEGÓCIOS

9M24

EBITDA AJUSTADO

JHSF



8

Investimentos robustos em novos projetos de **Renda Recorrente**, reforçando a estratégia de previsibilidade de resultados e projetando maior representatividade de geração de caixa



SHOPPINGS

Casa Fasano - Usina SP
(inaugurada 3T24)

Boa Vista Village Town Center
(abertura 1T25)

Shops Faria Lima

HOSPITALIDADE & GASTRONOMIA

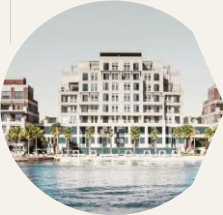
Boa Vista Surf Lodge Hotel
(abertura 4T24)

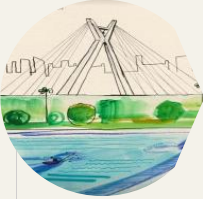
Fasano Miami – asset light

Fasano Londres – asset light

Fasano Sardenha – asset light

Fasano Cascais – asset light





LOCAÇÃO RESIDENCIAL E CLUBES

Fasano Club
(abertura 1T25)

SPSC
(abertura 1S25)

Novas unidades de locação

AEROPORTO EXECUTIVO

Novos terminais
doméstico e internacional

Nova expansão de capacidade
+4 hangares
(previsão 2025)



R\$ 458 mm investidos até setembro de 2024 **em projetos com retornos atrativos**

9

EXPANSÃO SEGMENTO DE RENDA RECORRENTE

	SHOPPINGS	AEROPORTO	LOCAÇÃO RESIDENCIAL E CLUBES	HOSPITALIDADE E GASTRONOMIA		
Portfólio atual	64.584 m ² ABL própria atual	12 hangares	64 unidades locação	1 clube	10 hotéis	36 restaurantes
	Novos projetos e expansões	Construção de novos hangares	Novas unidades para locação e Clubes	Novas aberturas		
	105.344 m ² ABL própria final	25 hangares	142 unidades locação	3 clubes	15 hotéis	49 restaurantes
Portfólio futuro	CAPEX PRÓPRIO	CAPEX PRÓPRIO	CUSTO INCORPORAÇÃO	ASSET LIGHT		

10

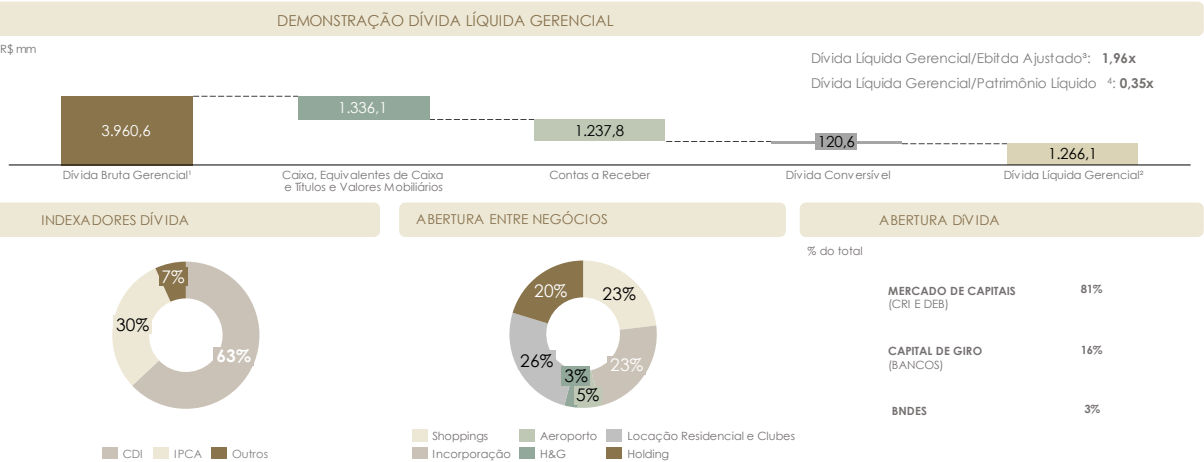


ENDIVIDAMENTO E DISPONIBILIDADE DE CAIXA

JHSF

JHSF

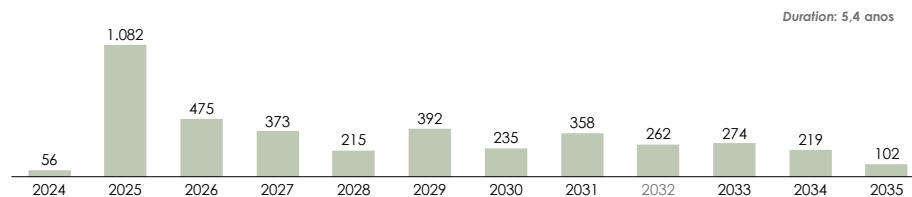
Data base: 30/09/2024



CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO

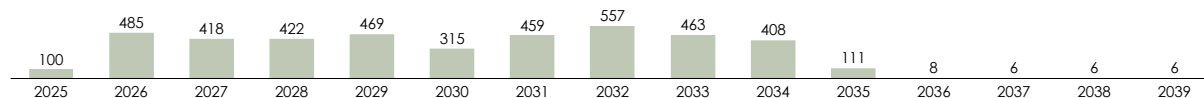
— DÍVIDA BRUTA GERENCIAL

CRONOGRAMA EM 30/09/2022



APÓS CAPTAÇÃO NOV/24 (R\$ 600MM), QUITAÇÕES E NOVO CRI (R\$ 750MM)

Duration: 6,1 anos



Fonte: Companhia

13

RECONCILIAÇÕES

Data base: 30/09/2024

EBITDA, EBITDA AJUSTADO E MARGEM EBITDA AJUSTADO

R\$ mm

	2022	2023	9M23	9M24
Resultado Líquido	643,7	497,9	286,3	450,7
Resultado Financeiro	190,3	204,9	161,9	171,6
Imposto de Renda e Contribuição Social	73,7	218,1	102,8	108,5
Depreciação e Amortização	63,0	55,3	40,5	52,4
EBITDA¹	970,7	976,2	591,5	783,2
Apreciação das Propriedades para Investimentos ²	(111,9)	(374,7)	(210,5)	(351,9)
EBITDA AJUSTADO¹	858,7	601,5	381,0	431,3
EBITDA Ajustado	858,7	601,5	381,0	431,3
Receita Líquida Operacional	1.936,0	1.593,5	1.112,0	1.063,3
Margem EBITDA Ajustado¹	44,36%	37,75%	34,26%	40,56%

(1) EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucro Antes dos Juros, Impostos sobre Renda incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciação e Amortização) é uma medida não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Resolução da CVM nº 156, de 23 de Junho de 2022, conforme alterada, conciliada com suas demonstrações financeiras e consiste no lucro líquido ajustado pelos receitas (despesas) financeiras líquidas, pelo imposto de renda e contribuição social correntes e afetados e pelos despesas e custos de depreciação e amortização. A Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

O EBITDA Ajustado é calculado por meio do EBITDA acrescido da apreciação das Propriedades para Investimentos (PPI's).

A Devedora acredita que o EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado, são informações adicionais às suas demonstrações financeiras e permitem uma compreensão não só do desempenho financeiro da Devedora, como também da sua capacidade de cumprir com suas obrigações passivas e obter recursos para suas atividades, mas não são medidas contábeis de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) ou de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP) e não devem ser utilizadas como base de distribuição de dividendos ou como substitutos para o resultado e fluxo de caixa operacional, como indicadores de desempenho operacional, nem tão pouco como indicadores de liquidez.

Além de as medidas não contábeis serem usadas frequentemente por investidores no mercado e pela administração da Devedora para análise de sua posição financeira e operacional, potenciais investidores não devem basear sua decisão de investimento nessas informações como um substituto para as medidas contábeis ou como indicativo de resultados futuros.

(2) Efeito da contabilização de Propriedades para Investimento pelo critério Valor Justo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 9 das Demonstrações Financeiras ("DF"), as propriedades mantidas para auferir aluguel e/ou valorização de capital são registradas como Propriedades para Investimentos ("PPI's"). A mensuração das propriedades para investimentos é realizada pelo critério de Valor Justo, cuja avaliação é feita periodicamente por especialistas externos (Cushman & Wakefield Brasil), de forma independente. Por não possuírem efeito caixa, são ajustadas ao Ebitda.

20

RECONCILIAÇÕES

Data base: 30/09/2024

DÍVIDA BRUTA GERENCIAL, DÍVIDA LÍQUIDA GERENCIAL E ALAVANCAGEM

R\$ mil

Em 30 de setembro de 2024

(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures- passivo circulante	886,3
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures- passivo não circulante	3.074,3
(=) Dívida Bruta Gerencial^{1,4}	3.960,6
(-) Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM ⁵	1.336,1
(-) Contas a Receber ⁶	1.237,8
(-) Dívida Mandatoriamente Conversível ⁴	120,6
(=) Dívida Líquida Gerencial^{5,6}	1.266,1
Ebitda Ajustado LTM⁷	646,7
Dívida Líquida Gerencial/Ebitda Ajustado LTM (alavancagem)	1,96

(1) Dívida Bruta Gerencial considera a soma de empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante e não circulante;

(2) Em conjunto com o Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo (ativo circulante), é abatido da Dívida Bruta Gerencial os Títulos e Valores Mobiliários de longo prazo (ativo não circulante), pois se referem a cotas de fundos de investimentos imobiliários de Shopping da Companhia (Shopping São Vito e Shopping Ponta Ingá) que conforme divulgado no Fato Relevante de 13 de maio de 2024, receberam carta de intenção de compra vinculante, cuja transação está em fase de conclusão de documentos definitivos, incluindo aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica e outras condições comuns em transações desse tipo;

(3) O Contas a Receber é abatido da Dívida Bruta Gerencial pois é utilizado estrategicamente pela Companhia como instrumento de liquidez por meio operações true sale (cessão/venda dos recebíveis). O saldo apresentado na tabela acima não sofre alterações significativas mesmo diante as taxas de descontos, dado negociações com as financeiras em que a Companhia usualmente retém a atualização monetária do contas a receber;

(4) A Dívida Mandatoriamente Conversível em participação no projeto Shops Ponta Lima é abatida da Dívida Bruta Gerencial uma vez que não ocorrerá saída de caixa para o pagamento da mesma;

(5) Para o cálculo da Dívida Líquida Gerencial é abatida da Dívida Bruta Gerencial: (i) Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários; (ii) Contas a Receber; e (iii) Dívida Conversível em participação do projeto Shops Ponta Lima;

(6) A Dívida Bruta Gerencial e a Dívida Líquida Gerencial não são medidas de desempenho financeiro, líquidas ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias. A administração da Companhia entende que a medição da Dívida Bruta e da Dívida Líquida são úteis na avaliação da liquidez e do grau de endividamento da Companhia;

(7) EBITDA (Earnings before interest, taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucro Antes dos Juros, Impostos sobre Renda Incluída Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciação e Amortização) é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Resolução do CVM nº 156, de 23 de junho de 2022, conforme alterada, conciliada com suas demonstrações financeiras e consiste no lucro líquido ajustado pelas receitas (despesas) financeiras líquidas, pelo imposto de renda e contribuição social correntes e diferidas e pelas despesas e custos de depreciação e amortização. A Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida;

O EBITDA Ajustado é calculado por meio do EBITDA acrescido da apreciação das Propriedades para Investimento (PII);

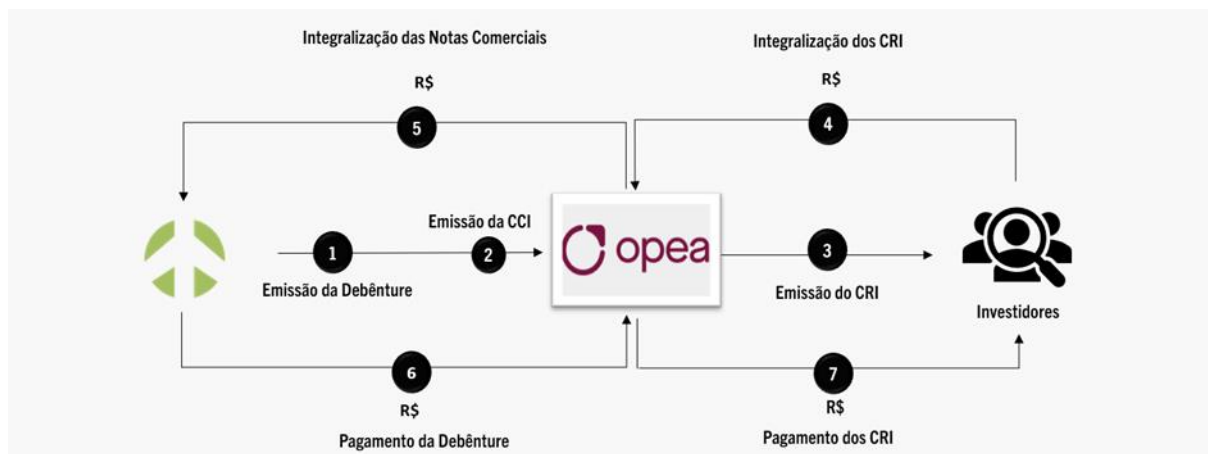
A Devedora reconhece que o EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado, são informações adicionais às suas demonstrações financeiras e permitem uma compreensão não só do desempenho financeiro da Devedora, como também da sua capacidade de cumprir com suas obrigações passivas e obter recursos para suas atividades, mas não são medidas contábeis de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) ou de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BGRAP) e não devem ser utilizadas como base de distribuição de dividendos ou como substitutos para o resultado e fluxo de caixa operacional, como indicadores de desempenho operacional, nem tão pouco como indicadores de liquidez;

Atenta que as medidas não contábeis sejam usadas frequentemente por investidores no mercado e pela administração da Devedora para análise de sua posição financeira e operacional, potenciais investidores não devem basear sua decisão de investimento nessas informações como um substituto para as medidas contábeis ou como indicativo de resultados futuros.

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.
4. 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 2,51 anos.

Os CRI Segunda Série terão *duration* de aproximadamente 3,13 anos.

Os CRI Terceira Série terão *duration* de aproximadamente 3,66 anos.

Os CRI Quarta Série terão *duration* de aproximadamente 4,33 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 34 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 34 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 34 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 34 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 34 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JHSF

ANEXOS

ANEXO I	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA
ANEXO II	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA
ANEXO III	CÓPIA DA ATA DA RCA DEVEDORA
ANEXO IV	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
ANEXO V	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VI	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO VIII	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)

JUCESP

23.08.23

OPEA SECURITIZADORA

CNPJ nº 02.773.542/000

NIRE 35300.157.648

JUCESP PROTOCOLO
2.373.854/23-5

**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

QUERER

23 08 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

23 08 23

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opea
Securitizadora 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

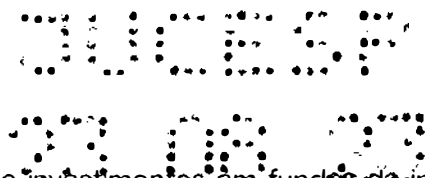
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

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;



(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

JUCESP
23 08 23

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, descobramento, 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.

JUCEAP

23.08.23

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 subsequentes 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.

DUCE SP

27 DE 23

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

CONEP

23 DE 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.

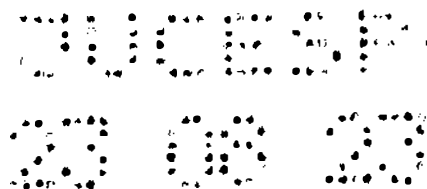
JUCESP

23 09 23

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.

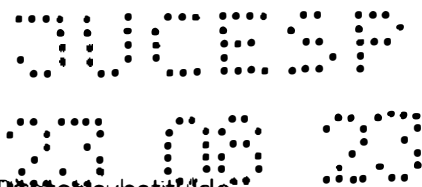
Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

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.

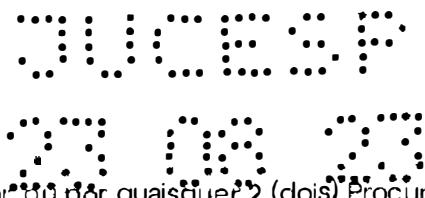
Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor Presidente.

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 recaiam 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



conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

Parágrafo Segundo - Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Parágrafo Terceiro - As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista neste Estatuto Social.

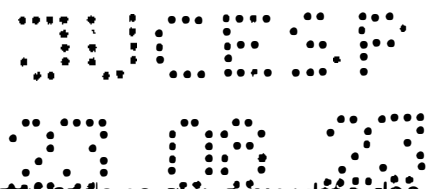
Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos Procuradores, deverão ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos ou para as procurações outorgadas com poderes de representação perante instituições financeiras, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos Procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a



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.

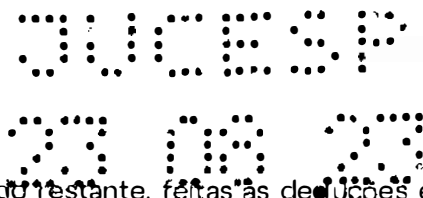
Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

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.



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.

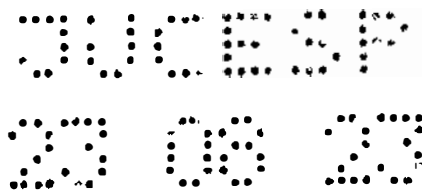
CAPÍTULO VII ACORDOS DE ACIONISTAS

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.

JUCESP
23 DE 23

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.

DUCEP
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 Palacios 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.

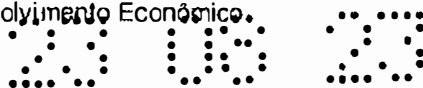
Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a 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 contabiliista 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.



JUCESP
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:

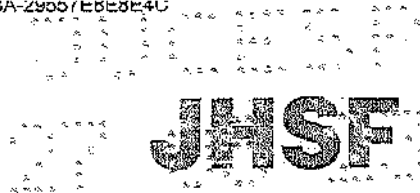
<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

(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.

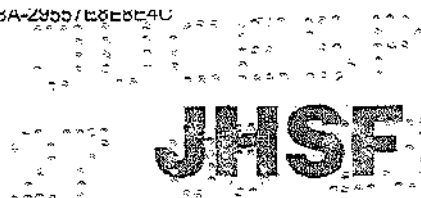
II) CONVOCAÇÃO: Edital de Convocação publicado nos dias 28, 29 e 30 de março de 2023 no jornal O Estado de São Paulo ("OESP"), em versão impressa e eletrônica, nos termos da legislação vigente. Foram também divulgados ao mercado, eletronicamente, os documentos exigidos pela Resolução CVM nº 81/2022 ("RCVM 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 (dezesseis 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

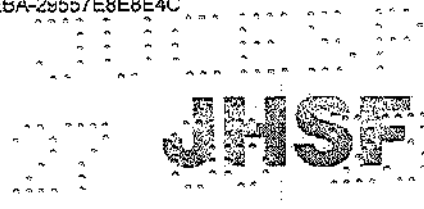


do número máximo e mínimo previsto no artigo 18 do Estatuto Social da Companhia. Em sequência, foi realizada a eleição da chapa indicada para o Conselho de Administração da Companhia, incluindo a respectiva aderência ao critério de independência, com mandato até a Assembleia Geral Ordinária que deliberar 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 RCVM 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 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 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."



"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 – (...)

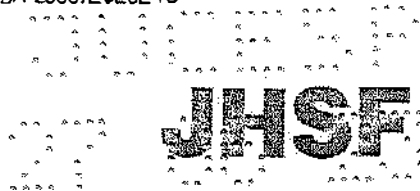
Parágrafo 1º -

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 "



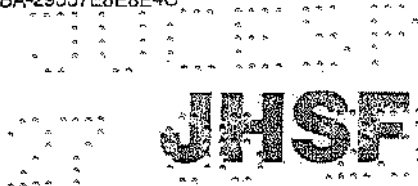
“Artigo 30 – A alienação do controle acionário da Sociedade, direto ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição de que o Adquirente se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos no 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 STGL 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.; SSGASPDTR ETFs EUROPE I PLC; UI-E - J P MORGAN S/A DTVM; MERCER QIF FUND PLC; FIRST TRUST EMERGING MARKET SMALL CAP ALPHADDEX 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 TRO 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 TOPS 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).

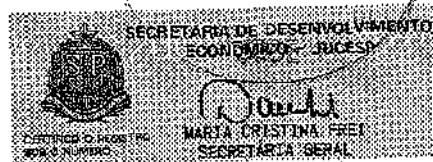
Certifico que a presente ata é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo - SP, 27 de abril de 2023.

DocuSigned by:

F89F5F678A504C5

João Alves Meira Neto
Secretário



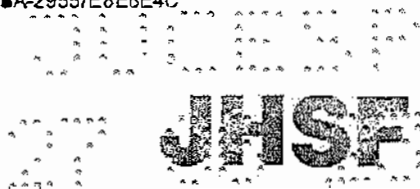
251.938/23-2



JUCESP

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

AGOE - 27/04/2023 - DFs 2022; Eleição CA; Eleição CF, Remuneração; Estatuto Social



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.

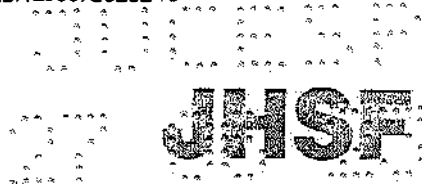
Artigo 2º - A Sociedade tem sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, competindo à Diretoria, por deliberação de seus membros, estabelecer e transferir o endereço da sede social, abrir, transferir e extinguir filiais, escritórios ou representações, em qualquer localidade do território brasileiro 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

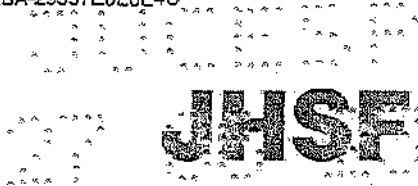
Artigo 18 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição.

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 às aquelas 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.

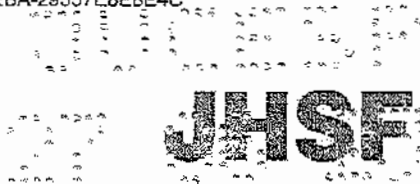
Parágrafo 2º - Todas as deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no respectivo livro do Conselho e assinadas pelos conselheiros presentes.

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 àquelas 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 eleger, 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.

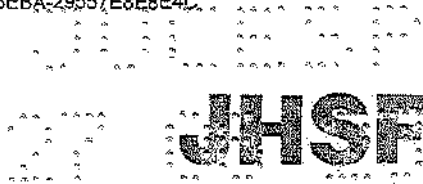
Parágrafo 2º - Juntamente com as demonstrações financeiras do período, o Conselho de Administração apresentará à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto e na lei.

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.

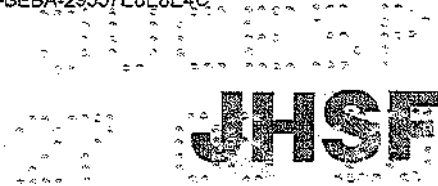
Artigo 36 - É facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição de ações, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo VII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades 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 tríplice, 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

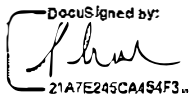
Eu, **THIAGO ALONSO DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 20.040.077-0 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 165.902.078-60, domiciliado na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de 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

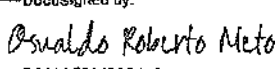
Eu, **OSVALDO ROBERTO NIETO**, argentino, casado, contador, portador da Cédula de Identidade Estrangeiro de RNE nº W676628-S, inscrito no CPF/ME sob o nº 703.427.418-53, com endereço comercial na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, 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:

D5C8DE2942CB4AD
OSVALDO ROBERTO NIETO

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

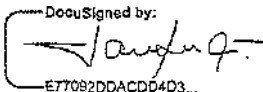
Eu, **ALBERTO FERNANDES**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.030.798 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 053.207.088-74, com endereço comercial na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de 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:

 E77092DDACDD4D3...
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**”), 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:

90E52A89DF8D499...

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
R464C14FDE53451
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
63F1DA7BAF584E7
ARIOVALDO DOS SANTOS

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
7E9B0B4A0B074A2...
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
CB0988D028AA4DF...
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
E08CAEE38A914B2
HÉCTOR JOSÉ ALFONSO

TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

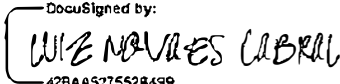
Eu, **LUIZ NOVAES CABRAL**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 9.693.447 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 051.374.598-01, com endereço na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, tendo 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:

42BAAS275528499...
LUIZ NOVAES CABRAL



Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: E7D3191583484279375A29557E8E254C

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

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 1

Rubrica: 24

Giovanna Araujo Pacheco

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3,

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Continental Tower, 27º andar (parte)

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

SAO PAULO, São Paulo 05676-120

GiovannaPacheco@jhsf.com.br

Endereço IP: 201.16.183.233

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Giovanna Araujo Pacheco

Local: DocuSign

27 de abril de 2023 | 14:24

GiovannaPacheco@jhsf.com.br

Eventos do signatário

João Alves Meira Neto

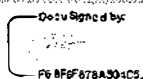
joaomeira@jhsf.com.br

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
19 DE FEVEREIRO DE 2025

DATA, HORA E LOCAL: Em 19 de fevereiro de 2025, às 15h, na sede social da **JHSF Participações S.A.** (“**Companhia**”), localizada na Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301, Usina SP, Espaço C.01.01, bairro Cidade Jardim, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05672-015, 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 das características específicas da 16ª (décima sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, da Companhia, nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*” (“**Emissão**”, “**Escritura de Emissão**” e “**Debêntures**”, respectivamente), no valor total de, inicialmente, R\$ 937.500.000,00 (novecentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), equivalente a 937.500 (novecentas e trinta e sete mil e quinhentas) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida), sendo certo que a Escritura de Emissão será objeto de aditamento após o procedimento de coleta de intenções de investimentos para refletir: **(a)** a quantidade e o volume total de CRI e, consequentemente, de Debêntures a serem efetivamente emitidos, observado o Montante Mínimo da Terceira Série (conforme abaixo definido) e a emissão de, no mínimo, 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Debêntures, totalizando o montante de, no mínimo, R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão (“**Montante Mínimo da Emissão**”); **(b)** o número de séries dos CRI, e, consequentemente, o número de séries das Debêntures, ressalvado que a terceira série será obrigatoriamente emitida, e qualquer das demais séries das Debêntures poderá ser cancelada; **(c)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures



JHSF

a ser emitida e alocada em cada série da Emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido), e o Montante Mínimo da Terceira Série (conforme abaixo definido); e **(d)** a taxa final de remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures (conforme abaixo definido) ("**Procedimento de Bookbuilding**"), sendo que estas Debêntures serão 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, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob 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 ("**Securitizadora**"), que emitirá até 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário que, por fim, comporão o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), de sua 414ª (quadringentésima décima quarta) emissão, em até 4 (quatro) séries, conforme estabelecido no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) Emissão, em até 4 (Quatro) 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, 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**"); e **(ii)** a autorização para a administração da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, a praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação do item "i" da Ordem do Dia, 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; **(iii)** a autorização para a administração da Companhia celebrar aditamentos aos documentos que compõem a Emissão e a Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, a Escritura de Emissão, para refletir a quantidade de Debêntures efetivamente emitida e a quantidade total alocada em cada série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo da Emissão e o Montante Mínimo da Terceira Série (conforme abaixo definido); e **(iv)** a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela Companhia e/ou por seus procuradores para a realização da Emissão e da Operação de Securitização.

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:

JHSF

(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 das Debêntures:** 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 (conforme abaixo definido) das Debêntures da respectiva Série, e (ii) após a primeira Data de Integralização, pelo saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures 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”**), sendo certo que 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 4 (quatro) 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”**; (iii) a terceira série de Debêntures referida como **“Debêntures Terceira Série”**; e (iv) a quarta série de Debêntures referida como **“Debêntures Quarta 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 Vastos 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 serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que (1) não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de Debêntures na Primeira, Segunda e/ou Quarta Séries, sendo que qualquer uma das referidas 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*; e (2) a Terceira Série será obrigatoriamente emitida, e a quantidade de Debêntures alocada na Terceira Série deverá ser de, no mínimo, 100.000 (cem mil) Debêntures totalizando o montante de, no mínimo, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão (**“Montante Mínimo da Terceira Série”**); **(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 1.094 (um mil e noventa e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data descrita na Escritura de Emissão (**“Data de Vencimento Debêntures Primeira Série”**); (ii) as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 1.459 (um mil quatrocentos e cinquenta e nove) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data descrita na Escritura de Emissão (**“Data de Vencimento Debêntures**

JHSF

Segunda Série"); (iii) as Debêntures Terceira Série terão prazo de vencimento de 1.824 (um mil e oitocentos e vinte e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data descrita na Escritura de Emissão ("**Data de Vencimento Debêntures Terceira Série**"); e (iv) as Debêntures da Quarta Série terão prazo de vencimento de 2.553 (dois mil e quinhentos e cinquenta e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data descrita na Escritura de Emissão ("**Data de Vencimento Debêntures Quarta Série**", em conjunto da Data de Vencimento Debêntures Primeira Série, a Data de Vencimento Debêntures Segunda e a Data de Vencimento Debêntures Terceira Série, "**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, inicialmente, 937.500 (novecentas e trinta e sete mil e quinhentas) Debêntures, sendo certo que a Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir a quantidade de Debêntures efetivamente emitidas e a quantidade total alocada em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo da Emissão e o Montante Mínimo da Terceira Série; (h) Espécie e Conversibilidade: as Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, 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: o Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente; (j) Remuneração das Debêntures Primeira Série: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a uma determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**"), limitado a 103,0000% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto 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 de Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures 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 das Debêntures Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 105,0000% (cento e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto 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

JHSF

Pagamento de Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“**Remuneração das Debêntures Segunda Série**”), e será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão; **(l)** Remuneração das Debêntures Terceira Série: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 107,0000% (cento e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa Teto 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 de Remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) (“**Remuneração das Debêntures Terceira Série**”), e será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão; **(m)** Remuneração das Debêntures Quarta Série: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Quarta Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Quarta Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa Teto Quarta Série**” e “**Remuneração das Debêntures Quarta Série**”, respectivamente, e, quando em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série, a Remuneração das Debêntures Segunda Série e a Remuneração das Debêntures Terceira Série, de maneira individual e indistinta, “**Remuneração das Debêntures**”), e será calculada de acordo com a fórmula presente na Escritura de Emissão; **(n)** 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 das Debêntures deverão ser pagos nos meses de março e setembro, sem carência, a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão (cada uma das datas uma “**Data de Pagamento de Remuneração**”); **(o)** 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, (i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento Debêntures Primeira Série; (ii) o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento Debêntures Segunda Série; (iii) o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento Debêntures Terceira Série; e (iv) o Valor

JHSF

Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Quarta Série, conforme o caso, será amortizado em duas parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado na data indicada na Escritura de Emissão e o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures da Quarta Série, observados os percentuais indicados no Anexo VII da Escritura de Emissão; **(p) Repactuação Programada:** as Debêntures não serão objeto de repactuação programada; **(q) Resgate Antecipado Facultativo Total:** a Companhia 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, conforme as condições dispostas na Escritura de Emissão (**“Resgate Antecipado Facultativo Total”**), (i) (a) em relação às Debêntures Primeira Série, a partir do 18º (décimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão; (b) em relação às Debêntures Segunda Série, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão; (c) em relação às Debêntures Terceira Série, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão; e (d) em relação às Debêntures Quarta Série, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão; 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. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures Primeira Série, das Debêntures Segunda Série e/ou das Debêntures Terceira Série, o valor a ser pago em relação as Debêntures Primeira Série, as Debêntures Segunda Série e/ou as Debêntures Terceira Série objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário das respectivas Debêntures, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures Primeira Série, das Debêntures Segunda Série e/ou das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento de Remuneração das respectivas Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente das Debêntures Primeira Série, das Debêntures Segunda Série e/ou das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula descrita na Escritura de Emissão. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures Quarta Série, o valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo Total será, em relação às Debêntures Quarta Série, equivalente ao maior valor entre: **(i)** o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Quarta Série, acrescido **(a)** da respectiva Remuneração das Debêntures Quarta Série, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures Quarta Série, ou desde a respectiva Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures Quarta Série imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate da Debênture das Debêntures Quarta Série (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Quarta Série, devidos e não

JHSF

pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total; ou **(ii)** o valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Quarta Série em questão, e da respectiva Remuneração das Debêntures Quarta Série desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a sua Data de Vencimento, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures Quarta Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures Quarta Série, calculado conforme fórmula descrita na Escritura de Emissão, e somado aos Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às das Debêntures Quarta Série, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; **(r) Resgate Antecipado Parcial**: Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures; **(s) 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; **(t) 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 do Patrimônio Separado (conforme definida na Escritura de Emissão); **(u) Encargos Moratórios**: ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures, 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”**); **(v) Valor Total da Emissão**: o valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 937.500.000,00 (novecentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão (**“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*, observado o

JHSF

Montante Mínimo da Emissão e o Montante Mínimo da Terceira Série; **(w)** Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (“**Valor Nominal Unitário**”); **(x)** 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, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Companhia, ou por valor superior ao Valor Nominal Unitário, desde que observadas a regulamentação aplicável; **(y)** 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 Junta Comercial concomitantemente a ata desta deliberação; **(z)** Desmembramento: não será admitido o desmembramento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e/ou dos demais direitos conferidos aos titulares das Debêntures, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações; e **(aa)** 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. Autorizar a administração da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, a praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação da deliberação “1” 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;
- 3. Autorizar a administração da Companhia a celebrar aditamentos aos documentos que compõem a Emissão e a Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, a Escritura de Emissão, para refletir a quantidade de Debêntures efetivamente emitida e a quantidade total alocada em cada série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo da Emissão e o Montante Mínimo da Terceira Série; e
- 4. Ratificar todos e quaisquer atos já praticados pela Companhia e/ou por seus procuradores para a realização da Emissão.

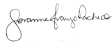
ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, a qual foi lida, achada conforme e assinada por todos os Conselheiros presentes. Assinaturas: Mesa: Presidente: José Auriemo Neto; e Secretária: 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, 19 de fevereiro de 2025.

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 16ª (DÉCIMA SEXTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 4 (QUATRO) 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 Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim, CEP 05672-015, 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"); e

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", 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 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) 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

A presente Escritura de Emissão é celebrada com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 19 de fevereiro de 2025 ("RCA da Emissora"), na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** a realização da presente 16ª (décima sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) 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); e **(iii)** 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).

CLÁUSULA II

REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão será realizada com observância aos seguintes requisitos:

2.1. Arquivamento e Publicação das atas da RCA da Emissora

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. A ata da RCA da Emissora deverá ser protocolada na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da sua realização e a Emissora deverá enviar à Debenturista e **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI"), 1 (uma) via eletrônica (formato pdf) da ata da RCA da Emissora devidamente arquivada na JUCESP, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contado da data do seu 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 5 (cinco) 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. No âmbito da Oferta será realizado procedimento de coleta de intenções de investimentos, o qual será conduzido pelas instituições intermediárias da Oferta ("Coordenadores") de modo a definir **(a)** a quantidade e o volume total de CRI e, consequentemente, de Debêntures a serem efetivamente emitidos, observado o Montante Mínimo da Terceira Série (conforme abaixo definido) e o Montante Mínimo da Emissão (conforme abaixo definido); **(b)** o número de séries dos CRI, e, consequentemente, o número de séries das Debêntures, ressalvado que a terceira série será obrigatoriamente emitida, e qualquer das demais séries das Debêntures poderá ser cancelada; **(c)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada série da Emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos

Comunicantes (conforme abaixo definido), e o Montante Mínimo da Terceira Série (conforme abaixo definido); e **(d)** a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures ("Procedimento de Bookbuilding").

2.2.4. Tendo em vista o disposto na Cláusula 2.2.3 acima, a presente Escritura de Emissão será aditada para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* previamente à conclusão do processo de registro da Oferta perante a CVM, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Debenturista ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

2.3. Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação

2.3.1. As Debêntures não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.4. Registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" e "Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas"

2.4.1. 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").

2.4.2. A Emissora deverá, no prazo de até 10 (dez) 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.

2.5. Inexigibilidade de Registro na CVM e ANBIMA

2.5.1. 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 Controladas (conforme definido abaixo) na forma das Cláusulas a seguir, 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 e a proporção 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 CRIs (conforme definido abaixo) não poderão conter como lastro direitos creditórios oriundos de operações entre partes relacionadas, 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 sociedades controladas da Emissora ("Controladas") 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 Controladas (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 das Debêntures (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 **(iv)** das Debêntures Quarta Série (conforme definido abaixo) passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures Quarta 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 Quarta Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários Quarta Série" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Primeira Série, os Créditos Imobiliários Segunda Série e os Créditos Imobiliários Terceira Série, os "Créditos Imobiliários").

5.2.2. A Securitizadora emitirá 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário, quais sejam, a CCI nº 1, CCI nº 2, CCI nº 3 e CCI nº 4 ("CCI Primeira Série", "CCI Segunda Série", "CCI Terceira Série" e "CCI Quarta 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"), sendo que

(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; e **(iv)** os Créditos Imobiliários Quarta Série serão representados pela CCI Quarta Série; sendo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 414ª (quadringentésima décima quarta) emissão da Securitizadora ("CRI") em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) Emissão Em Até 4 (Quatro) 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").

5.2.3. 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.

5.2.4. Nos termos do Termo de Securitização, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("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 e no Termo de Securitização, os quais deverão ser mantidos em local seguro, sob as penas e responsabilidades previstas na legislação aplicável.

5.2.5. 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.

5.2.5.1. 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)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** o Aviso ao Mercado (conforme definido no Termo de Securitização); **(vi)** o Prospecto Preliminar e, quando divulgado, o Prospecto Definitivo (conforme definidos no Termo de Securitização); **(vii)** o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); **(viii)** o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); **(ix)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(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; 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 6.20 e 6.21 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 2.4.2 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 16ª (décima sexta) emissão de debêntures da Emissora.

6.2. Número de Séries

6.2.1. A Emissão será realizada em até 4 (quatro) 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"; **(iii)** a terceira série de Debêntures referida como "Debêntures Terceira Série"; e **(iv)** a quarta série de Debêntures referida como "Debêntures Quarta Série". 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 serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que (a) não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de Debêntures na Primeira, Segunda e/ou Quarta Séries, sendo que qualquer uma das referidas 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*; e (b) a Terceira Série será obrigatoriamente emitida, e a quantidade de Debêntures alocada na Terceira Série deverá ser de, no mínimo, 100.000 (cem mil) Debêntures totalizando o montante de, no mínimo, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Montante Mínimo da Terceira Série").

6.3. Valor Total da Emissão

6.3.1. O valor total da Emissão é de, inicialmente, R\$937.500.000,00 (novecentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil 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*, observado o Montante Mínimo da Emissão (conforme abaixo definido) e o Montante Mínimo da Terceira Série.

6.3.2. Caso, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização do CRI seja inferior a 937.500 (novecentos e trinta e sete mil e quinhentos) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional no âmbito da emissão dos CRI), a Quantidade de Debêntures (conforme abaixo definido) e o Valor Total da Emissão serão reduzidos proporcionalmente ao valor total efetivo da emissão dos CRI com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, observada a emissão de, no mínimo, 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Debêntures, totalizando o montante de, no mínimo, R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão ("Montante Mínimo da Emissão"), observado o Montante Mínimo da Terceira Série. Tal redução da quantidade de Debêntures e do Valor Total da Emissão, conforme aplicável, será formalizada por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora e/ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o disposto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

6.4. Quantidade de Debêntures

6.4.1. Serão emitidas, inicialmente, 937.500 (novecentas e trinta e sete mil e quinhentas) Debêntures ("Quantidade de Debêntures"), sendo certo que esta Cláusula será objeto de aditamento para refletir a Quantidade de Debêntures efetivamente emitida e a quantidade total alocada em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo da Emissão e o Montante Mínimo da Terceira Série. 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 será de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário").

6.6. Data de Emissão

6.6.1. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 15 de março de 2025 ("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 1.094 (um mil e noventa e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2028 ("Data de Vencimento Debêntures Primeira Série"); **(ii)** as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 1.459 (um mil quatrocentos e cinquenta e nove) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2029 ("Data de Vencimento Debêntures Segunda Série"); **(iii)** as Debêntures Terceira Série terão prazo de vencimento de 1.824 (um mil oitocentos e vinte e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030 ("Data de Vencimento Debêntures Terceira Série"); e **(iv)** as Debêntures Quarta Série terão prazo de vencimento de 2.553 (dois mil, quinhentos e cinquenta e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de março de 2032 ("Data de Vencimento Debêntures Quarta Série" em conjunto da Data de Vencimento Debêntures Primeira Série, da Data de Vencimento Debêntures Segunda Série e da Data de Vencimento Debêntures Terceira Série, as "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 das Debêntures

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), 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 saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Debêntures 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 6.10.3.1 e 6.10.3.2 abaixo. 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.

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 a Conta de Livre Movimentação (conforme definido abaixo), observados os 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 Iniciais (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 na Taxa DI; ou **(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. 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, sem qualquer tipo de garantia, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, não sendo segregado nenhum dos bens da Emissora em particular para garantia da Debenturista.

6.14. Atualização Monetária das Debêntures

6.14.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente.

6.15. Remuneração das Debêntures

6.15.1. Remuneração das Debêntures Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), limitado a 103,0000% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Primeira Série" e "Remuneração das Debêntures Primeira Série", respectivamente), 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 (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator DI - 1)$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Primeira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[1 + \left(TDI_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$$

Sendo que:

“k” corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”, sendo “k” um número inteiro;

“n” corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização das Debêntures Primeira Série, sendo “n” um número inteiro;

p = determinado percentual, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto Primeira Série;

“TDI_k” correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (i) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (iv) Para efeito de cálculo da DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures Primeira Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis.
- (v) Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será capitalizado ao Fator DI um prêmio de remuneração equivalente a 2(dois) dias úteis, de forma que o valor apurado para pagamento das Debêntures seja idêntico ao apurado nos CRI.

6.15.2. Remuneração das Debêntures Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no

Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 105,0000% (cento e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Segunda Série" e "Remuneração das Debêntures Segunda Série", respectivamente), 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 (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator DI - 1)$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Segunda Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[1 + \left(TDI_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$$

Sendo que:

"k" corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n", sendo "k" um número inteiro;

"n" corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização das Debêntures Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

p = determinado percentual, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto Segunda Série;

"TDIk" correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

Dlk = Taxa DI, de ordem k , divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (i) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (iv) Para efeito de cálculo da Dlk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures Segunda Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis.
- (v) Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será capitalizado ao Fator DI um prêmio de remuneração equivalente a 2(dois) dias úteis, de forma que o valor apurado para pagamento das Debêntures seja idêntico ao apurado nos CRI.

6.15.3. Remuneração das Debêntures Terceira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 107,0000% (cento e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Terceira Série" e "Remuneração das Debêntures Terceira Série", respectivamente), 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 (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator DI - 1)$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Terceira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[1 + \left(TDI_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$$

Sendo que:

“k” corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”, sendo “k” um número inteiro;

“n” corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização das Debêntures Terceira Série, sendo “n” um número inteiro;

p = determinado percentual, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto Terceira Série;

“TDIk” correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

DIk = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (i) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

(iv) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures Terceira Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis.

(v) Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será capitalizado ao Fator DI um prêmio de remuneração equivalente a 2(dois) dias úteis, de forma que o valor apurado para pagamento das Debêntures seja idêntico ao apurado nos CRI.

6.15.4. Remuneração das Debêntures Quarta Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Quarta Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Quarta Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Quarta Série" e "Remuneração das Debêntures Quarta Série", respectivamente, a Remuneração das Debêntures Quarta Série, quando em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série, a Remuneração das Debêntures Segunda Série e a Remuneração das Debêntures Terceira Série, de maneira individual e indistinta, "Remuneração das Debêntures"). A Remuneração das Debêntures Quarta Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures Quarta Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Quarta Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

onde:

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

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas

decimais a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Quarta Série.

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização das Debêntures Quarta Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Quarta Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive; e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de clareza, a taxa será calculada da seguinte forma:

$$taxa = (1 + taxa\ DI) * (1 + Spread\ Pré) - 1$$

$$Taxa\ DI = \left(\frac{100.000}{PU\ Ajuste} \right)^{\frac{252}{n}} - 1$$

Spread Pré: limitado a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

n = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (DI1-F30), exclusive; e

PU Ajuste = Preço de ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (DI1-F30) conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "DP", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

6.15.5. O período de capitalização da Remuneração das Debêntures de uma determinada Série ("Período de Capitalização") é, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração (conforme definido abaixo) das Debêntures da respectiva Série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

6.15.6. A Remuneração das Debêntures será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*,

independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora, de aprovação pela Debenturista ou aprovação pelos em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

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 das Debêntures deverão ser pagos nos meses de março e setembro, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas uma "Data de Pagamento de Remuneração"), sendo o primeiro pagamento em 11 de setembro de 2025, conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** a esta Escritura de Emissão.

6.17. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

6.17.1. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI 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 da respectiva Série, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI da respectiva Série, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de Remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da respectiva Remuneração 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, a última Taxa DI divulgada 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 a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva Série, a referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI divulgada 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 da respectiva Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.17.1 acima, a Emissora deverá resgatar as Debêntures da respectiva Série, com seu consequente cancelamento, **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva Série 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 da respectiva Série deverão ser resgatadas pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série ou a última Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade.

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, **(i)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento Debêntures Primeira Série; **(ii)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento Debêntures Segunda Série; **(iii)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento Debêntures Terceira Série; e **(iv)** o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Quarta Série, conforme o caso, será amortizado em duas parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 13 de março de 2031 e o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures da Quarta Série, observados os percentuais indicados no **Anexo VII** a esta Escritura de Emissão (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)** em relação às Debêntures Primeira Série, a partir do 18º (décimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de setembro de 2026; **(b)** em relação às Debêntures Segunda Série, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de março de 2027; **(c)** em relação às Debêntures Terceira Série, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de março de 2028; **(d)** em relação às Debêntures Quarta Série, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de março de 2029; 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 6.21. e 12.1 abaixo.

6.20.2. 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").

6.20.3. 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 das Cláusulas a seguir.

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

6.20.5. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures Primeira Série, das Debêntures Segunda Série e/ou das Debêntures Terceira Série, o valor a ser pago em relação as Debêntures Primeira Série, as Debêntures Segunda Série e/ou as Debêntures Terceira Série objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário das respectivas Debêntures, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures Primeira Série, das Debêntures Segunda Série e/ou das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das respectivas Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente das Debêntures Primeira Série, das Debêntures Segunda Série e/ou das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo:

$$Prêmio = \{[(1 + 0,50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, das Debêntures Segunda Série e/ou das Debêntures Terceira Série ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures Primeira Série, das Debêntures Segunda Série e/ou das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série, das Debêntures Segunda Série e/ou das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a respectiva Data de Vencimento das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total.

6.20.6. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures Quarta Série, o valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo Total será, em relação às Debêntures Quarta Série, equivalente ao maior valor entre:

(i) o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Quarta Série, acrescido **(a)** da respectiva Remuneração das Debêntures Quarta Série, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures Quarta Série, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Quarta Série imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate da Debênture das Debêntures Quarta Série (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Quarta Série, devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total; ou

(ii) o valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Quarta Série em questão, e da respectiva Remuneração das Debêntures Quarta Série desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a sua Data de Vencimento, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures Quarta Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures Quarta Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às das Debêntures Quarta Série, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures Quarta Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores futuros devidos das respectivas Debêntures Quarta Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures Quarta Série, e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures Quarta Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures Quarta Série;

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

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

$$FVPk = [(1 + Taxa DI)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures Quarta Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

6.20.7. Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures de uma determinada Série.

6.20.8. 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 ou pela Securitizadora exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Emissora deverá acrescentar 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 6.21.3 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 99306-2, agência 0910, mantida junto ao banco Itaú Unibanco S.A., 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 das Debêntures, 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. Aquisição Facultativa.

6.25.1. 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, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora, ou por valor superior ao Valor Nominal Unitário, desde que observadas a regulamentação aplicável.

6.25.2. As Debêntures adquiridas pela Emissora nos termos da Cláusula 6.25.1 acima serão obrigatoriamente canceladas.

6.26. Fundo de Amortização.

6.26.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

6.27. Desmembramento das Debêntures

6.27.1. Não será admitido o desmembramento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração das Debêntures e dos demais direitos conferidos à Debenturista.

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 ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, 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 das Debêntures 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. Constituem eventos de vencimento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"), aplicando-se o disposto nas Cláusulas 7.2 e 7.3 abaixo:

(i) o inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária devida à Debenturista na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão, 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; **(b)** pedido de autofalência da Emissora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Emissora, 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, 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 (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(v) cisão, fusão, incorporação da Emissora (na qual referida sociedade seja a incorporada) ou incorporação de ações da Emissora, 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 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 as Controladas da Emissora, desde que o controle final, direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação, permaneça da Emissora;

(vi) caso a Emissora ceda, transfira ou grave, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas nesta Escritura de Emissão, salvo se **(a)** mediante autorização prévia, expressa e por escrito da Debenturista; ou **(b)** conforme expressamente autorizado nesta Escritura de Emissão;

(vii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade total desta Escritura de Emissão e/ou das Debêntures;

(viii) caso a Emissora realize alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por ela 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 Imobiliário;

(ix) questionamento judicial, pela Emissora 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 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, esta Escritura de Emissão e/ou os Créditos Imobiliários.

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 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 R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu 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 ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro, 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)** no caso de operações nas quais 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)** no caso de operações na qual a Emissora figure como credora e desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex; 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 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;

(viii) 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;

(ix) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade parcial desta Escritura de Emissão e/ou das Debêntures, 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;

(x) se houver o descumprimento pela Emissora no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da ciência pela Emissora, exceto nos casos em que tenha sido estabelecido prazo de cura específico;

(xi) se a Emissora tiver prestado qualquer informação ou declaração falsa, inconsistente, insuficiente, imprecisa ou desatualizada (na data em que prestada) nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, 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);

(xii) 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;

(xiii) se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, de qualquer dos Imóveis Lastro, 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;

(xiv) protesto legítimo de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu 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;

(xv) existência de sentença condenatória transitada em julgado contra a Emissora, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(xvi) 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;

(xvii) 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;

(xviii) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos;

(xix) não pagamento, pela Emissora, de sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral definitiva cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu 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;

(xx) 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;

(xxi) 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 findo em 30 de setembro de 2024 e, as demais verificações, com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas do respectivo trimestre ("Índice Financeiro"), devendo a Debenturista encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;

(xxii) 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; e

(xxiii) 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.

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.

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 irretratável 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 ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures 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 deverá 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/ou **(3)** nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira

de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão 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) 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) 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 Cláusulas 6.9 e 6.10 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) as informações financeiras intermediárias relativas ao período findo em 30 de setembro de 2024 e as demonstrações financeiras da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM e datados de 31 de dezembro de 2023, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, (a) não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, (b) não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora, e (c) não houve aumento substancial do endividamento da Emissora, incluindo por obrigações *off-balance*;

(xvi) 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

(xvii) os gastos, custos e despesas, descritos no **Anexo VIII**, 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:

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim
CEP 05672-015, 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 acrescentar 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 VIII** 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 Agente de Liquidação dos CRI (conforme definido no Termo

de Securitização) composta por uma parcela única no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais) *flat* mais parcelas anuais do mesmo valor, 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 Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) composta por (i) uma parcela única no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais) mais R\$ 1.000 (mil reais) a título de implantação, ambas *flat*; e (ii) das parcelas anuais no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), 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 do Escriturador das Debêntures (conforme acima) composta por: (i) uma parcela única no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais) mais R\$ 1.000 (mil reais) a título de implantação, ambos *flat*; e (ii) das parcelas anuais no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), 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) 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;

(vi) remuneração do Contador do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) no valor de R\$480,00 (quatrocentos e oitenta reais) *flat*, além das parcelas mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vii) 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 e uma parcela *flat*, no valor de R\$2.000 (dois mil 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\$5.000,00 (cinco 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.

(viii) 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\$6.000,00 (seis mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da 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 valor 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: parcela única de implantação, 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 ou 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro, sendo as demais parcelas devidas 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\$900,00 (novecentos 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) 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

(d) 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;

(ix) 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\$20.000,00 (vinte mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI;

(b) parcelas anuais no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), sendo que as parcelas deverão ser pagas nas mesmas datas da alínea "a" acima 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;

(c) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por verificação de índice de cobertura e/ou índice financeiro e/ou razão de garantia, conforme aplicável, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação;

(d) por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), sendo devido devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até a comprovação integral dos recurso;

(e) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (a) será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação;

(f) em caso de inadimplemento, pela Devedora, de reestruturação das condições da operação ou necessidade de eventuais aditamentos, será devida ao Agente Fiduciário 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, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; (iv) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas";

(g) as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;

(h) nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos;

(i) a remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário;

(j) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

(k) as parcelas citadas no item "a" acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36;

(l) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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*;

(m) adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Devedora. 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 nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros,

depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP

(n) caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

(o) o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente

(p) o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

(x) remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado dos CRI, nos seguintes termos:

(a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Securitizadora, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Emissora, 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.

(xi) despesas com registro da Escritura de Emissão bem como dos eventuais aditamentos, exceto se tal registro for dispensado nos termos da regulamentação aplicável;

(xii) 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 no Termo de Securitização;

(xiii) 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;

(xiv) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

(xv) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação;

(xvi) custos incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(xvii) despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;

(xviii) 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

(xix) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: **(a)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, **(b)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e **(c)** quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;

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. 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 Securitizadora à Emissora, não sejam pagas pela Emissora 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 Emissora; ou **(ii)** que não são devidas pela Emissora.

13.1.5.1. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas do 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 Emissora, na data da respectiva aprovação.

13.1.6. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora 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 Emissora 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 do 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.

13.1.7. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nesta Clausula 13 e no Termo de Securitização, bem como a Emissora não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.1.8. 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 a R\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$60.000,00 (sessenta 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.

13.1.8.1. 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.

13.1.8.2. 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.

13.1.8.3. 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 de Titulares de CRI convocada para este fim.

13.1.8.4. 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.

13.1.8.5. 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.

13.1.8.6. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

13.1.8.7. 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.

13.1.8.8. 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 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.

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, 20 de fevereiro de 2025.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(assinaturas seguem nas páginas seguintes)

(Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Quatro Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A." celebrado 20 de fevereiro de 2025)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Emissora

Desenvolvido por
Firma Faria Viana

Agradecido por: GREGO FEREZ VICENTE 311 1057800
CPF: 3111007800
Nota de identificação: 202/2023 (11.01) BNT

1. ICP-Brazil (SU: AC SOLU/IT Multiple v3)
C. BR
Interno: AC SOLU/IT Multiple v3

ICP-Brazil

103CF93665448...

Desenvolvido por: JOÃO ALVES MERRA NETO 004533056
CPF: 004533056
Data/Hora de Assinatura: 2022/03/14 14:37:58
Q: ICP-Brasil, DU: VideoConferencia
C: CM
Emissão: AC: Carteira NF9/08
71920801234KAXE

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Debenturista

Desenvolvido por
Ivair Rosi Sade
Apoio por: CERNIC, RAMOS SANTOS (015759664)
CPF: 015759664
DE NÁUQ (015759664) 33322025 1428 887
D: ICP Brasil, D.U. Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Instituir: AC SAFEBUS (015759664)


Desenvolvido por
Isabela Simões Almeida
 Assessorio por: **WAGNER SBRONE BINCOLETTO** 350-400-8086
 CPF: 30848333095
 Data/Hora de Assinatura: 28/2/2025 | 11:49:01
 O BPT Brasil, OJ Certificado Digital
 C: BR
 Emissor: ACC Certifica PPS 03

ICP
 Brasil

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?
Reserva Cidade Jardim (Complexo Cidade Jardim)	Aveiro Incorporações Ltda. (08.274.761/0001-43)	Av. Alcides Sangirardi, s/n	268.911	18º CRI de SP	Sim	Não	Sim
Village Houses (Boa Vista Village)	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. (36.526.567/0001-43)	Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP	68.938	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz	Não	Não	Não
Sufside (Boa Vista Village)	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. (36.526.567/0001-43)	Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP	66.393	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz	Sim	Não	Sim
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
Real Park Residences	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n	189.371	15º CRI de SP	Sim	Não	Não

ANEXO II

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS 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
Reserva Cidade Jardim Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43 Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP. Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n Está sob o regime de incorporação, conforme R.02 da Matrícula, incorporação será modificada	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R\$ 419.618.349,00	44,76%
Village Houses (Boa Vista Village) Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. CNPJ 36.526.567/0001-43 Matrícula 68.938, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP Não está sob regime de incorporação	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R\$ 175.987.289,00	18,77%
Surfside (Boa Vista Village) Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. CNPJ 36.526.567/0001-43 Matrícula 66.393, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP Está sob o regime de incorporação, conforme R.07 da Matrícula, incorporação será modificada	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R\$ 63.942.020,00	6,82%
Shops Faria Lima Proprietária: JHSF Participações S.A CNPJ 08.294.224/0001-65 Matrículas 197541, 170102, 68843 e 41653 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.603, São Paulo-SP Não está sob regime de incorporação	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R\$ 159.383.691,00	17,00%
Real Park Residences Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A., CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08 Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP. Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goiás, s/n Não está no regime de incorporação	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R\$ 118.568.651,00	12,65%
Total	-	R\$ 937.500.000,00	100,00%

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.

		Imóveis Lastro					
Anos	Semestres	Reserva Cidade Jardim	Village Houses	Surf Side	Shops Faria Lima	Real Park Residences	Total
2025	1S25	R\$ 19.977.330,60	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	-	R\$ 71.863.889,74
	2S25	R\$ 19.977.330,60	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	-	R\$ 71.863.889,74
2026	1S26	R\$ 18.048.132,11	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	R\$ 9.880.720,94	R\$ 79.815.412,19
	2S26	R\$ 18.048.132,11	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	R\$ 9.880.720,94	R\$ 79.815.412,19
2027	1S27	R\$ 28.630.619,56	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	R\$ 9.880.720,94	R\$ 90.397.899,64
	2S27	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	R\$ 9.880.720,94	R\$ 90.397.898,64
2028	1S28	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
	2S28	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
2029	1S29	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
	2S29	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
2030	1S30	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
	2S30	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
2031	1S31	R\$ 28.630.618,56	-	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 38.511.339,50

	2S31	R\$ 28.630.618,5 6	-	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 38.511.339,50
2032	1S32	R\$ 28.630.618,5 6	-	-	-	-	R\$ 28.630.618,56
	2S32	R\$ 28.630.618,5 6	-	-	-	-	R\$ 28.630.618,56
Total (R\$)	-	R\$ 419.618.349 ,15	R\$ 175.987.289,4 0	R\$ 63.942.019,5 4	R\$ 159.383.6 90,60	R\$ 118.568.651, 30	R\$ 937.500.000, 00

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo - SP
At.: [●]

Ref.: Notificação para {Alteração de Percentual dos Recursos da Emissão a ser destinado aos Imóveis Lastro} {ou} {Inclusão de Novos Imóveis} – 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures da JHSF Participações S.A.

Prezados Senhores,

No âmbito dos termos e condições acordados no “*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Quatro Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*” datado de 20 de fevereiro de 2025, 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 (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel 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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros
CEP 05425-020, São Paulo - SP
At.: [●]

Ref.: Relatório de Verificação da Destinação de Recursos –16ª (Décima Sexta) 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 Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim, São Paulo/SP, CEP 05672-015, 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 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Quatro Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" datado de 20 de fevereiro de 2025, 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 irretratável, 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

Empreendimento	Empreendimento no semestre	semestre
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 Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim, São Paulo/SP, CEP 05672-015, 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 [937.500] ([novecentas e trinta e sete mil e quinhentas]) debêntures simples, não conversíveis em ações, em [4] ([quatro]) séries, da espécie quirografária, 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 [=] de fevereiro de 2025 ("Emissão"), perfazendo o valor total de [R\$937.500.000,00 (novecentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais)] ("Valor Total da Emissão"), sendo **(i)** R\$[=] ([=] reais) correspondentes às Debêntures Primeira Série; **(ii)** R\$[=] ([=] reais) correspondentes às Debêntures Segunda Série; **(iii)** R\$[=] ([=] reais) correspondentes às Debêntures Terceira Série; e **(iv)** R\$[=] ([=] reais) correspondentes às Debêntures Quarta Série.

A Emissão foi realizada de acordo com o "*Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Quatro Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" celebrado em 20 de fevereiro de 2025 entre a Emissora e a Debenturista, conforme aditada ("Escritura"). A Escritura foi celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 19 de fevereiro de 2025 ("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 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) 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 4 (Quatro) Séries, da 414ª (quadringentésima décima quarta) emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastrados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado em 20 de fevereiro de 2025 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; **(ii)** não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; **(iii)** formalização dos Documentos da Operação; **(iv)** conclusão da diligência jurídica da Operação e em padrão de mercado e em termos satisfatórios à Securitizadora; e **(v)** recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Emissora no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, 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.

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 Nominativas.

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: OPEA SECURITIZADORA S.A.			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: 02.773.542/0001-22			

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures Primeira Série subscritas: [=]	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00	Preço de integralização das Debêntures: [=] 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 das Debêntures: [=] 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 das Debêntures: [=] Integralização a ser realizada na forma previstas na Escritura

Quantidade de Debêntures Quarta Série subscritas: [=]	Valor Nominal Unitário: R\$1.000,00 (mil reais)	Preço de integralização das Debêntures: [=] 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 irretratável. 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, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição das Debêntures; (ii) 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 (iii) ter conhecimento integral da Operação de Securitização.	O Subscritor, neste ato, declara, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição das Debêntures; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura e nos Documentos da Operação de que for parte; (iii) ter conhecimento integral da Operação de Securitização; e (iv) 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 2025.	
JHSF PARTICIPAÇÃO S.A.	OPEA SECURITIZADORA S.A.

ANEXO VII

TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Debêntures Primeira Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do Valor Nominal Unitário amortizado
1	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/03/28	Sim	Sim	Não	100,0000%

Debêntures Segunda Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do Valor Nominal Unitário amortizado
1	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/03/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/09/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/03/29	Sim	Sim	Não	100,0000%

Debêntures Terceira Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do Valor Nominal Unitário amortizado
1	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/03/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/09/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/03/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	13/09/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	13/03/30	Sim	Sim	Não	100,0000%

Debêntures Quarta Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
1	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/03/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/09/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/03/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	13/09/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	13/03/30	Sim	Não	Não	0,0000%
11	12/09/30	Sim	Não	Não	0,0000%

12	13/03/31	Sim	Sim	Não	50,0000%
13	11/09/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	11/03/32	Sim	Sim	Não	100,0000%

ANEXO VIII CUSTOS E DESPESAS

Despesas Iniciais	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Taxa de Estruturação e Emissão	Flat	5.000,00	0,000667%	11,15%	5.627,46	0,000750%	Opea
Taxa de Gestão	Flat	2.000,00	0,000267%	11,15%	2.250,98	0,000300%	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	332,00	0,000044%	0,00%	332,00	0,000044%	Opea
Agente de Liquidação - Primeira Parcela	Flat	6.000,00	0,000800%	14,25%	6.997,08	0,000933%	Opea SCD
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	15.000,00	0,002000%	16,33%	17.927,57	0,002390%	Vórtx
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	5.000,00	0,000667%	16,33%	5.975,86	0,000797%	Vórtx
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	6.000,00	0,000800%	16,33%	7.171,03	0,000956%	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	5.000,00	0,000667%	16,33%	5.975,86	0,000797%	Vórtx
Escriturador do CRI's - Implantação	Flat	1.000,00	0,000133%	16,33%	1.195,17	0,000159%	Vórtx
Escriturador dos CRI's - Primeira Parcela	Flat	6.000,00	0,000800%	16,33%	7.171,03	0,000956%	Vórtx
Escriturador das Debêntures - Implantação	Flat	1.000,00	0,000133%	16,33%	1.195,17	0,000159%	Vórtx
Escriturador das Debêntures - Primeira Parcela	Flat	6.000,00	0,000800%	16,33%	7.171,03	0,000956%	Vórtx
Auditoria do P.S.	Flat	3.200,00	0,000427%	0,00%	3.200,00	0,000427%	Grant Thornton
Contabilidade do P.S.	Flat	480,00	0,000064%	0,00%	480,00	0,000064%	VACC
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	148.000,00	0,019733%	0,00%	148.000,00	0,019733%	B3
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	7.500,00	0,001000%	0,00%	7.500,00	0,001000%	B3
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	1.000,00	0,000133%	0,00%	1.000,00	0,000133%	B3
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	2.830,00	0,000377%	0,00%	2.830,00	0,000377%	Anbima
Taxa Anbima (Registro Ofertas Publicas)	Flat	29.760,00	0,003968%	0,00%	29.760,00	0,003968%	Anbima
Taxa de fiscalização CVM	Flat	281.250,00	0,037500%	0,00%	281.250,00	0,037500%	CVM
Total		540.152,00	0,0720203%		550.810,25	0,0734414%	

Despesas Recorrentes	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Taxa de Administração	Mensal	2.000,00	0,000267%	11,15%	2.250,98	0,000300%	Opea
Agente Fiduciário	Anual	15.000,00	0,002000%	9,65%	16.602,10	0,002214%	Vórtx

Instituição Custodiante	Anual	6.000,00	0,000800%	9,65%	6.640,84	0,000885%	Vórtx
Escriturador dos CRI's	Anual	6.000,00	0,000800%	9,65%	6.640,84	0,000885%	Vórtx
Escriturador das Debêntures	Anual	1.000,00	0,000133%	9,65%	1.106,81	0,000148%	Vórtx
Agente de Liquidação	Anual	6.000,00	0,000800%	14,25%	6.997,08	0,000933%	Opea SCD
Auditoria do P.S.	Anual	3.200,00	0,000427%	0,00%	3.200,00	0,000427%	Grant Thornton
Contabilidade do P.S.	Mensal	480,00	0,000064%	0,00%	480,00	0,000064%	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	5.400,00	0,000720%	0,00%	5.400,00	0,000720%	B3
Total anual		131.760,00	0,0175680%		138.759,49	0,018501%	

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 414ª (QUADRINGENTÉSIMA DÉCIMA QUARTA)
EMIÇÃO, EM ATÉ 4 (QUATRO) 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



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário

Datado de
20 de fevereiro de 2025



SUMÁRIO

1. DEFINIÇÕES 3

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 19

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI 21

4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 38

5. PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 46

6. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI 47

7. ESCRITURAÇÃO 50

8. AGENTE DE LIQUIDAÇÃO 50

9. AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO 50

10. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO 50

11. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI 52

12. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 61

13. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 66

14. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI 69

15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E SUBSTITUIÇÃO DA SECURITIZADORA 74

16. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI 77

17. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS DA EMISSÃO 84

18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 96

19. PUBLICIDADE 100

20. REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO 100

21. FATORES DE RISCO 101

22. DISPOSIÇÕES GERAIS 101

23. NOTIFICAÇÕES 104

24. LEI APLICÁVEL E FORO 105

25. PROTEÇÃO DE DADOS 105

26. ASSINATURA DIGITAL 105



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 414ª (QUADRINGENTÉSIMA DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO, EM ATÉ 4 (QUATRO) 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 do Ministério da Fazenda ("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) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma dos seus documentos constitutivos ("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 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) Emissão, em até 4 (Quatro) 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 de Liquidação": significa a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua



Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01.455-000 inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001-05, 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;

“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;

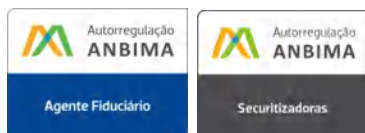
“Anúncio de Início”: significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores, informando o início do período de distribuição, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;

“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;

“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;

"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, em conjunto, a CCI Primeira Série, a CCI Segunda Série, a CCI Terceira Série e a CCI Quarta Série;

"CCI Primeira Série": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária ou fidejussória, 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 Quarta Série": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária ou fidejussória, 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 Quarta Série, cuja custódia será realizada pela Instituição Custodiante;

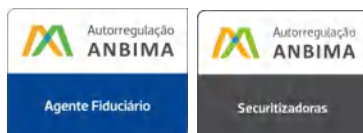
"CCI Segunda Série": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária ou fidejussória, a ser emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários Segunda Série, cuja custódia será realizada pela Instituição Custodiante;

"CCI Terceira Série": significa a cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária ou fidejussória, 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 banco Itaú Unibanco S.A. sob o n.º 99306-2, agência n.º 0910, nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

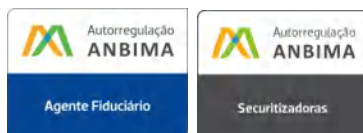
"Conta de Liquidação B3 1ª Série": significa a conta corrente de nº 226-9, na agência nº 0001 do Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), de titularidade da Securitizadora, atrelada ao Patrimônio Separado, a qual será o veículo da integralização e que serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito dos CRI 1ª Série, e que será submetida ao regime fiduciário instituído no âmbito deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60.

"Conta de Liquidação B3 2ª Série": significa a conta corrente de nº 227-3, na agência nº 0001 do Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), de titularidade da Securitizadora, atrelada ao Patrimônio Separado, a qual será o veículo da integralização e que serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito dos CRI 2ª Série, e que será submetida ao regime fiduciário instituído no âmbito deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60.

"Conta de Liquidação B3 3ª Série": significa a conta corrente de nº 227-4, na agência nº 0001 do Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), de titularidade da Securitizadora, atrelada ao Patrimônio Separado, a qual será o veículo da integralização e que serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito dos CRI 3ª Série, e que será submetida ao regime fiduciário instituído no âmbito deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60.

"Conta de Liquidação B3 4ª Série": significa a conta corrente de nº 227-5, na agência nº 0001 do Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), de titularidade da Securitizadora, atrelada ao Patrimônio Separado, a qual será o veículo da integralização e que serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito dos CRI 4ª Série, e que será submetida ao regime fiduciário instituído no âmbito deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60.

"Contas de Liquidação B3": significa em conjunto a Conta de Liquidação B3 1ª Série, a Conta de Liquidação B3 2ª Série, a Conta de Liquidação B3 3ª Série e a Conta de Liquidação B3 4ª Série.



"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 nº 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 4 (Quatro) Séries, da 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) 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, em 20 de fevereiro de 2025, 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;

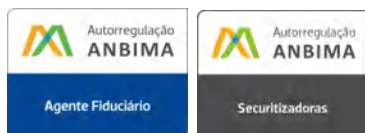
"Controle": significa a definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos": significa a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações, 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;

"Coordenadores": significa, quando referidos em conjunto, o Coordenador Líder, o 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 e o 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;

"Créditos do Patrimônio Separado": significam **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado e as Contas de Liquidação B3, e todos os valores que nela venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesas) e nas Contas de Liquidação B3; 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 irretratável aos CRI, por força do Regime Fiduciário (conforme definido abaixo), os quais serão representados pelos Créditos Imobiliários Primeira Série, Créditos Imobiliários Segunda Série, Créditos Imobiliários Terceira Série e Créditos Imobiliários Quarta Série;

"Créditos Imobiliários Primeira Série": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures Primeira Série 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 Quarta Série": significam os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures Quarta Série e bens acessórios, sendo que os valores devidos por força das Debêntures deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures Quarta Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Quarta Série, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Quarta Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Quarta 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 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 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 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 414ª (quadringentésima décima quarta) emissão da Securitizadora, em até 4 (quatro) Séries;

"CRI Primeira Série": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.3 (iv) abaixo;

"CRI Quarta Série": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.3 (iv) abaixo;

"CRI Segunda Série": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.3 (iv) abaixo;

"CRI Terceira Série": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.3 (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 Emissão das Debêntures": significa o dia 15 de março de 2025;

"Data de Emissão dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.3 (vi) abaixo;

"Data de Integralização": significa cada data de subscrição e integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 3.1.3 (xv) abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI": tem o significado atribuído na Cláusula 4.3 abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI Primeira Série": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 (xx) abaixo;



"Data de Vencimento dos CRI Quarta Série": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 (xxi) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI Segunda Série": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 (xix) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI Terceira Série": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.6 (xx) abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures": tem o significado atribuído na Cláusula 6.16 da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures" significa, em conjunto, as Debêntures Primeira Série, Debêntures Segunda Série, as Debêntures Terceira Série e as Debêntures Quarta Série;

"Debêntures Primeira Série": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 1ª (primeira) série, da 16ª (décima sexta) 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 2.2.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures Quarta Série": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 4ª (quarta) série, da 16ª (décima sexta) 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 Quarta Série emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 2.2.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures Segunda Série": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 2ª (segunda) série, da 16ª (décima sexta) 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 2.2.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures Terceira Série": significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 3ª (terceira) série, da 16ª (décima sexta) 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 2.2.3 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 Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim, CEP 05672-015, 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 de Debêntures; **(iii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI; **(v)** o Aviso ao Mercado; **(vi)** o Anúncio de Início; **(vi)** o Anúncio de Encerramento; **(vi)** o Prospecto Preliminar e, quando divulgado, o Prospecto Definitivo; **(viii)** a Lâmina da Oferta; **(ix)** o Contrato de Distribuição; **(x)** 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; e **(xi)** 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 de Debêntures; 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 de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;

"Emissão": significa a presente 414ª (quadringentésima décima quarta) emissão, em até 4 (quatro) 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 3.1.3 (xxv) abaixo;

"Escritura de Emissão de Debêntures": significa o *"Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A."*, celebrado em 20 de fevereiro de 2025 entre a Devedora e a Emissora, 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 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural"*, celebrado em 20 de fevereiro de 2025 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

"Escriturador dos CRI": significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela escrituração dos CRI;

"Escriturador das Debêntures": significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela escrituração das Debêntures;

"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 **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº ou outra empresa que venha a substituí-la na qualidade de instituição custodiante;

"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;

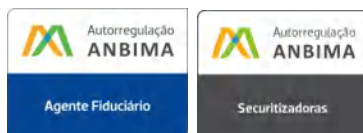
"Investidores Qualificados" ou "Investidores": significam os investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM 30;

"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;

"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;

"Montante Mínimo da Terceira Série": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.3(iv) abaixo.

"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;

"Opção de Lote Adicional": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.3(v) abaixo.

"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, 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 para o primeiro Período de Capitalização, 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 de 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 dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento;

"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 3.1.3, item (xv) 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 4.2.1 abaixo;

"Remuneração dos CRI Quarta Série": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.4 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 4.3.4 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 4.4 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 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;

"Resolução CVM 160": significa a Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

"Securitizadora": tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Séries": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.3 (iv) abaixo;

"Sistema de Vasos Comunicantes" tem o significado previsto na Cláusula 3.1.3 (iv) abaixo;

"Taxa Substitutiva": tem o significado previsto na Cláusula 4.4.1 abaixo.

"Taxa SELIC": significa a taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia;

"Taxa Teto Primeira Série": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.1 abaixo.

"Taxa Teto Quarta Série": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.4 abaixo.

"Taxa Teto Segunda Série": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.2 abaixo.



"Taxa Teto Terceira Série": tem o significado previsto na Cláusula 4.3.3 abaixo.

"Termo de Securitização": significa o presente *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) Emissão, em até 4 (Quatro) 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;

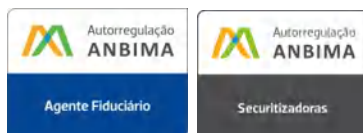
"Valor Inicial do Fundo de Despesas": tem o significado previsto na Cláusula 17.6 abaixo;

"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 a R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

"Valor Inicial da Emissão": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta 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 3.1.3, itens (iv), (v), (vi) e (vii), abaixo. Nos termos da Cláusula 3.1.3, 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.** A integralização das Debêntures pela Emissora estará condicionada à verificação das seguintes condições ("Condições Precedentes da Securitizadora"):
- (i) integralização dos CRI;
 - (ii) não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido);



(iii) formalização dos Documentos da Operação;

(iv) conclusão da diligência jurídica da Operação e em padrão de mercado e em termos satisfatórios à Securitizadora; e

(v) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais da Devedora no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, 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.

2.8.2. As Partes estabelecem que, cumpridas as Condições Precedentes da Securitizadora, o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures será realizado, pela Emissora, nas mesmas Datas de Integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, para a Conta de Livre Movimentação (conforme definido no Termo de Emissão), sendo certo que, nos termos da Cláusula 13.1.1 abaixo, serão deduzidas do preço de integralização das Debêntures todas as Despesas Iniciais (conforme definido abaixo), incluindo, mas não se limitando, as Despesas *flat* e o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas.

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

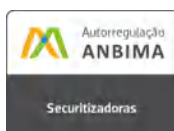


da Escritura de Emissão de Debêntures pela Devedora serão realizadas com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 19 de fevereiro de 2025, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** a realização da 16ª (décima sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) 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); e **(iii)** 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 aos Documentos da Operação para refletir o resultado do *Procedimento de Bookbuilding* e demais aditamento aos Documentos da Operação que se fizerem necessários ("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. 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 414ª (quadringentésima décima quarta) emissão de CRI da Emissora;
- (ii)** Número de ordem: o presente Termo representa a emissão dos CRI sob o número de ordem 414;
- (iii)** Classe: Os CRI serão emitidos em classe única;



- (iv) Número de Séries: a Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries (em conjunto, "Séries" ou individual e indistintamente, "Série"), sendo que (i) 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"; e (iv) os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 4ª (quarta) série são doravante denominados "CRI Quarta 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 dos CRI a serem emitidas e a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das Séries serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que (a) não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de CRI a ser alocada na Primeira, Segunda e/ou Quarta Séries, sendo que qualquer uma das referidas 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*; e (b) a Terceira Série será obrigatoriamente emitida, e a quantidade de Debêntures alocada na Terceira Série deverá ser de, no mínimo, 100.000 (cem mil) Debêntures totalizando o montante de, no mínimo, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Montante Mínimo da Terceira Série").
- (v) Valor Total da Emissão: O valor da Emissão será de, inicialmente, R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Inicial da Emissão"), observado que, no âmbito da Oferta, a Securitizadora poderá, em comum acordo com a Devedora e os Coordenadores, aumentar o valor originalmente ofertado dos CRI em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160 ("Opção de Lote Adicional"), podendo chegar, neste caso, a até R\$ 937.500.000,00 (novecentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais).
- (vi) Data de Emissão: a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de março de 2025;
- (vii) Quantidade de CRI: Serão emitidos, inicialmente, 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI ("Quantidade de CRI"), observado que a quantidade



de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, à quantidade de até 937.500 (novecentos e trinta e sete mil e quinhentos) CRI, sendo que em caso de exercício da Opção de Lote Adicional, a Quantidade de CRI efetivamente emitida será ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, conforme o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Devedora.

- (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 não será atualizado monetariamente;
- (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 4.2.1 e 4.2.5 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 4.2.5 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 4.2.5 abaixo;
- (xiv) Remuneração dos CRI Quarta Série e Pagamento da Remuneração dos CRI Quarta Série: os CRI Quarta Série farão jus à Remuneração CRI Quarta Série calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3.4 e 4.2.5 abaixo;
- (xv) 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 saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata*



temporis, na forma das Cláusulas 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 e 4.3.4 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;

- (xvi)** 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 **(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 na Taxa DI; **(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) 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;
- (xvii)** 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, **(a)** o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento CRI Primeira Série; **(b)** o Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento CRI Segunda Série; **(c)** o Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento CRI Terceira Série; e **(d)** o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Quarta Série, conforme o caso, será amortizado em duas parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 17 de março de 2031 e o último pagamento devido na



Data de Vencimento CRI Quarta Série, observados os percentuais indicados no Anexo V a este Termo de Securitização (cada uma das datas, "Data de Amortização").

- (xviii) 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;
- (xix) 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;
- (xx) Prazo e Data de Vencimento dos CRI Primeira Série: os CRI Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.096 (um mil e noventa e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2028 ("Data de Vencimento CRI Primeira Série"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;
- (xxi) Prazo e Data de Vencimento dos CRI Segunda Série: os CRI Segunda Série terão prazo de vencimento de 1.461 (um mil quatrocentos e sessenta e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2029 ("Data de Vencimento CRI Segunda Série"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;
- (xxii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI Terceira Série: os CRI Terceira Série terão prazo de vencimento de 1.826 (um mil oitocentos e vinte e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2030 ("Data de Vencimento CRI Terceira Série");
- (xxiii) Prazo e Data de Vencimento dos CRI Quarta Série: os CRI Quarta Série terão prazo de vencimento de 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15

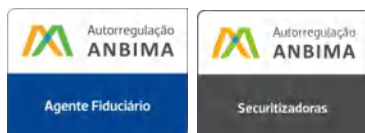


de março de 2032 ("Data de Vencimento CRI Quarta Série" e, em conjunto da Data de Vencimento CRI Primeira Série, Data de Vencimento CRI Segunda Série e da Data de Vencimento CRI Terceira Série, as "Datas de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxiv) Local de Emissão dos CRI: São Paulo – SP;

(xxv) 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 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;

(xxvi) 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;

- (xxvii)** 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 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;
- (xxviii)** Atraso no Recebimento dos Pagamentos: sem prejuízo no disposto no item (xxix) 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 (xxv) acima;
- (xxix)** 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;
- (xxx)** Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
- (xxxi)** 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 saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso,



proporcionalmente;

- (xxxii) Garantias: não serão outorgadas garantias reais ou fidejussórias para assegurar os cumprimentos das obrigações decorrentes dos CRI ou dos Créditos Imobiliários que os lastreiam;
- (xxxiii) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xxxiv) Subordinação: Não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes Séries;
- (xxxv) 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;
- (xxxvi) Os empreendimentos objeto dos Imóveis Lastro objeto do crédito têm "habite-se?" Conforme tabela constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;
- (xxxvii) Os empreendimentos objeto dos Imóveis Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591? Conforme tabela constante do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;
- (xxxviii) Código ISIN dos CRI Primeira Série: BRRBRACRITM5;
- (xxxix) Código ISIN dos CRI Segunda Série: BRRBRACRITN3;
- (xl) Código ISIN dos CRI Terceira Série: BRRBRACRITO1;
- (xli) Código ISIN dos CRI Quarta Série: BRRBRACRITP8;e
- (xlii) 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").

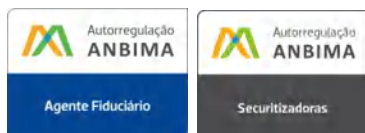
3.3.1. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio da Emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas 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 de Debêntures 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 de Debêntures, com cópia para a Securitizadora; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures 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



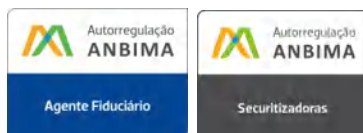
e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação; caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Lastro será considerada aprovada; e **(ii)** celebração de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures 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 de Debêntures ("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 de Debêntures.

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 emendar 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 Escritura de Emissão de Debêntures, 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)** em relação às Debêntures Primeira Série, a partir do 18º (décimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de setembro de 2026; **(b)** em relação às Debêntures Segunda Série, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 11 de março de 2027; **(c)** em relação às Debêntures Terceira Série, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de março de 2028; **(d)** em relação às Debêntures Quarta Série, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de março de 2029; 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 6.21. e 12.1 da Escritura de Emissão de Debêntures ("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 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").



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.

3.7.4.1. CRI da Primeira, Segunda e Terceira Séries. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI Primeira Série, dos CRI Segunda Série e/ou dos CRI Terceira Série, o valor a ser pago em relação aos CRI Primeira Série, aos CRI Segunda Série e/ou aos CRI Terceira Série objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário dos respectivos CRI, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI Primeira Série, dos CRI Segunda Série e/ou dos CRI Terceira Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente dos CRI Primeira Série, dos CRI Segunda Série e/ou dos CRI Terceira Série, conforme o caso, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI" e "Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI"):

$$Prêmio = \{[(1 + 0,50\%)^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$

onde:

PU = Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, dos CRI Segunda Série e/ou dos CRI Terceira Série ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI Primeira Série, dos CRI Segunda Série e/ou dos CRI Terceira Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série, dos CRI Segunda Série e/ou dos CRI Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a



respectiva Data de Vencimento dos CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Total dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

3.7.4.2. CRI da Quarta Série. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI Quarta Série, o valor a ser pago aos CRI Quarta Série será equivalente ao maior valor entre:

- (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Quarta Série, acrescido **(a)** da respectiva Remuneração dos CRI Quarta Série, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização dos CRI Quarta Série, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Quarta Série imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate dos CRI Quarta Série (exclusive); e **(b)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI Quarta Série, devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total; ou
- (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Quarta Série em questão, e da respectiva Remuneração dos CRI Quarta Série desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a sua Data de Vencimento, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI Quarta Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI Quarta Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às das Debêntures Quarta Série, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate:

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento dos CRI Quarta Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos k valores futuros devidos dos respectivos CRI Quarta Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da respectiva Remuneração dos CRI Quarta Série e/ou da amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal



Unitário, conforme o caso, dos CRI Quarta Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização dos CRI Quarta Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI Quarta Série, sendo n um número inteiro;

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

$$FVPk = [(1 + Taxa DI)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente dos CRI Quarta Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

3.7.4.3. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Total dos CRI deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

3.7.4.4. 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.

3.7.4.5. 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 de Debêntures 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 de Debêntures 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.

3.8.1. 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)** arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI ou Securitizadora 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 **(iii)** realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

3.8.2. Na hipótese da Cláusula 3.8.1 (iii) 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.

3.8.3. 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 3.8.5 abaixo e observado que não haverá a incidência prêmio de resgate, conforme previsto na Cláusula 3.8.1 acima.

3.8.4. 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.

- 3.8.5.** 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.
- 3.8.6.** 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 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.

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 não será atualizado monetariamente.

4.2. Remuneração dos CRI

- 4.2.1.** Remuneração dos CRI Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Taxa DI”), limitado a 103,0000% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto Primeira Série” e “Remuneração dos CRI Primeira Série”, respectivamente), 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 (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator\ DI - 1)$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série no início de cada Período de Capitalização informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[1 + \left(TDI_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$$

Sendo que:

“k” corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”, sendo “k” um número inteiro;

“n” corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização dos CRI Primeira Série, sendo “n” um número inteiro;

p = determinado percentual aplicado, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto Primeira Série;

“TDI_k” correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:



Dlk = Taxa DI, de ordem k , divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

(i) O fator resultante da $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(ii) Efetua-se o produtório dos $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) Para efeito de cálculo da Dlk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI Primeira Série no dia 17, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14, 15, 16 e 17 são todos Dias Úteis.

4.2.2. Remuneração dos CRI Segunda Série: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding* correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 105,0000% (cento e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Segunda Série" e "Remuneração dos CRI Segunda Série", respectivamente), 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 (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator DI} - 1)$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, no início de cada Período



de Capitalização informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Segunda Série ou da data Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive) inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[1 + \left(TDI_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$$

Sendo que:

“k” corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”, sendo “k” um número inteiro;

“n” corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização dos CRI Segunda Série, sendo “n” um número inteiro;

p = determinado percentual a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto Segunda Série;

“TDIk” correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

DIk = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

- (i) O fator resultante da $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ expressão é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) Efetua-se o produtório dos $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;



(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(iv) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI Primeira Série no dia 17, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14, 15, 16 e 17 são todos Dias Úteis.

4.2.3. Remuneração dos CRI Terceira Série: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 107,0000% (cento e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto Terceira Série” e “Remuneração dos CRI Terceira Série”, respectivamente), 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 (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator DI - 1)$$

Onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, no início de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo) informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures Terceira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Terceira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left[1 + \left(TDI_k \times \frac{p}{100} \right) \right]$$



Sendo que:

"k" corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n", sendo "k" um número inteiro;

"n" corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização dos CRI Terceira Série, sendo "n" um número inteiro;

p = determinado percentual, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto Terceira Série;

"TDI_k" correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

DI_k = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais.

Observações:

(v) O fator resultante da $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(vi) Efetua-se o produtório dos $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(vii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(viii) Para efeito de cálculo da DI_k será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI Primeira Série no dia 17, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14, 15, 16 e 17 são todos Dias Úteis.

4.2.4. Remuneração dos CRI Quarta Série: sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Quarta Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Quarta Série,



conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Quarta Série" e "Remuneração dos CRIs Quarta Série", respectivamente, sendo a Remuneração dos CRI Quarta Série, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI Primeira Série, a Remuneração dos CRI Segunda Série e a Remuneração dos CRI Terceira Série, de maneira individual e indistinta, "Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI Quarta Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator Juros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI Quarta Série devido no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Quarta Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

taxa = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto Quarta Série.

DP = corresponde ao número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização dos CRI Quarta Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Quarta Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização,



inclusive; e a data de cálculo, exclusive.

Para fins de clareza, a taxa será calculada da seguinte forma:

$$taxa = (1 + taxa\ DI) * (1 + Spread\ Pré) - 1$$

$$Taxa\ DI = \left(\frac{100.000}{PU\ Ajuste} \right)^{\frac{252}{n}} - 1$$

Spread Pré: limitado a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

n = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (DI1-F30), exclusive; e

PU Ajuste = Preço de ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2030 (DI1-F30) conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/.

- 4.2.5.** A definição das taxas finais 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.
- 4.3.** 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 setembro e março, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI").
- 4.4. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI**
- 4.4.1.** No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI 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 da respectiva Série, conforme procedimento previsto neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI da respectiva Série, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de Remuneração das Debêntures, e consequentemente dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da respectiva Remuneração das Debêntures, e consequentemente dos CRI ("Taxa Substitutiva").

- 4.4.2.** Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, a última Taxa DI 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 Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.
- 4.4.3.** Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva Série, a referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.
- 4.4.4.** 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 4.4.1 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 da respectiva Série 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.
- 4.4.5.** As Debêntures, e consequentemente os CRI, deverão ser resgatados pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série 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.

5. PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 5.1.** Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente



na Conta do Patrimônio Separado. Conforme previsto 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 na 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 Agente de Liquidação 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.

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 Inicial da Emissão, e melhores esforços, com relação à Opção de Lote Adicional, 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. 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.

6.4. 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)** da quantidade e o volume total de CRI e, conseqüentemente, de Debêntures a serem efetivamente emitidos, observado o Montante Mínimo da Terceira Série e o montante mínimo da Emissão, correspondente ao Valor Inicial da Emissão; **(b)** do número de séries dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries das Debêntures, ressalvado que a Terceira Série será obrigatoriamente emitida, e qualquer das demais séries das Debêntures poderá ser cancelada; **(c)** da 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, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, e o Montante Mínimo da Terceira Série; e **(d)** da 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. 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.
- 6.10. 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.
- 6.11. 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.
- 6.12.** Não foi nem será constituído **(i)** fundo de amortização para a presente Emissão e/ou **(ii)** fundo de manutenção de liquidez para os CRI.
- 6.13.** 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.
- 6.14.** 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 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 plenamente 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 atuará, ainda, como escriturador das Debêntures, as quais 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, observado o previsto na Cláusula 2.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 7.3.** 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. AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

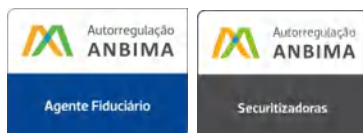
- 8.1.** O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.
- 8.2.** O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia 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 Agente de Liquidação 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 Agente de Liquidação 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 Agente de Liquidação 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 Agente de Liquidação 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, Agente de Liquidação 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 Agente de Liquidação e/ou pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado; **(vii)** se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, à Instituição Custodiante, ao Agente de Liquidação 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 Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Escriturador, da Instituição Custodiante, do Agente de Liquidação 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, Agente de Liquidação 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, Agente de Liquidação 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 Agente de Liquidação 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. Resgate dos CRI. 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, de qualquer obrigação pecuniária devida à Debenturista na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão, 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; (b) pedido de autofalência da Devedora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, não devidamente elidido no



prazo legal; (d) propositura, pela Devedora, 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, 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 (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;
- (v)** cisão, fusão, incorporação da Devedora (na qual referida sociedade seja a incorporada) ou incorporação de ações da Devedora, 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 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 as 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 ceda, transfira ou grave, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas na Escritura de Emissão, salvo se (a) mediante autorização prévia,



expressa e por escrito da Debenturista; ou (b) conforme expressamente autorizado na Escritura de Emissão;

- (vii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade total da Escritura de Emissão e/ou das Debêntures;
- (viii) caso a Devedora realize alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por ela 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 Imobiliário;
- (ix) questionamento judicial, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou coligadas, sobre a validade, nulidade e executabilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e
- (x) caso a Devedora 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, a Escritura de Emissão e/ou os Créditos Imobiliários.

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 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 R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu 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 ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro, 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 Debenturista, 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) no caso de operações nas quais 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) no caso de operações na qual a Devedora figure como credora e desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex; 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 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;

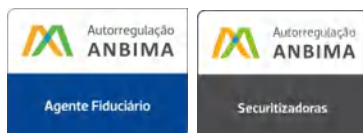


- (viii)** constituição e/ou prestação pela Devedora de quaisquer garantias fidejussórias, Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, 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;
- (ix)** se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade parcial da Escritura de Emissão e/ou das Debêntures, 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;
- (x)** se houver o descumprimento pela Devedora no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da ciência pela Devedora, exceto nos casos em que tenha sido estabelecido prazo de cura específico;
- (xi)** se a Devedora tiver prestado qualquer informação ou declaração falsa, inconsistente, insuficiente, imprecisa ou desatualizada (na data em que prestada) na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, 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);
- (xii)** 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;
- (xiii)** se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, de qualquer dos Imóveis Lastro, 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;

- (xiv)** protesto legítimo de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu 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;
- (xv)** existência de sentença condenatória transitada em julgado contra a Devedora, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;
- (xvi)** 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;
- (xvii)** 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;
- (xviii)** caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos;
- (xix)** não pagamento, pela Devedora, de sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral definitiva cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu 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;
- (xx)** 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;

- (xxi)** 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 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) 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 findo em 30 de setembro de 2024 e, as demais verificações, com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas do respectivo trimestre ("Índice Financeiro"), devendo a Debenturista encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;
- (xxii)** 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; e
- (xxiii)** 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.

11.2.2.1. 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
- (e) "Patrimônio Líquido" significa a linha correspondente em seu balanço patrimonial, excluído da participação dos acionistas minoritários.

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 Especial 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 consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série 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 de Debêntures, 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 Agente de Liquidação 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 irretratável, 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, 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

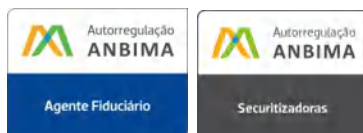


termos e condições;

- (viii) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;
- (ix) 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;
- (x) 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;
- (xi) não tem qualquer ligação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções; e
- (xii) 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.

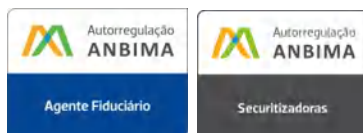
- 14.4.** Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas na Cláusula 14.12 abaixo.
- 14.5.** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, 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 consequente 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 Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 15.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (b) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI 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, 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 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)** alteração dos 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; **(g)** alterações à redação ou exclusão de Eventos de Vencimento Antecipado; e **(h)** 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.

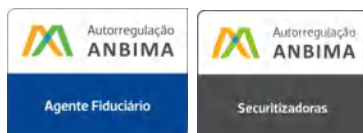
16.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das Séries de CRI poderá ser convocada, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 60:

- (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 Especial 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 Agente de Liquidação composta por uma parcela única no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais) *flat* mais parcelas anuais do mesmo valor, 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 Escriturador dos CRI composta por **(a)** uma parcela única no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais) mais R\$ 1.000 (mil reais) a título de implantação, ambas *flat*, e **(b)** parcelas anuais no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), 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 do Escriturador das Debêntures composta por: **(a)** uma parcela única no valor de R\$6.000,00 (seis mil reais) mais R\$ 1.000 (mil reais) a título de implantação, ambas *flat*; e **(b)** parcelas anuais no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), 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) 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;
- (vi) remuneração do Contador do Patrimônio Separado no valor de R\$480,00 (quatrocentos e oitenta reais) *flat*, além das parcelas mensais a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;
- (vii) 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 e uma parcela *flat*, no valor de R\$2.000 (dois mil 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\$5.000,00 (cinco 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;
- (viii) 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\$ 6.000,00 (seis mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da 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 valor 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/Debêntures: 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, sendo as demais parcelas devidas 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\$900,00 (novecentos 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)** 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

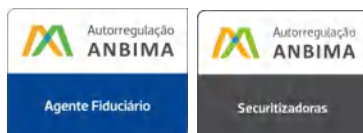


- (d) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento as respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, 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;
- (ix) 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\$20.000,00 (vinte mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI;
 - (b) parcelas anuais no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), sendo que as parcelas deverão ser pagas nas mesmas datas da alínea "a" acima 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;
 - (c) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por verificação de índice de cobertura e/ou índice financeiro e/ou razão de garantia, conforme aplicável, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação;
 - (d) por cada evento de verificação semestral da Destinação dos Recursos o valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), sendo devido devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação até a comprovação integral dos recursos;
 - (e) caso a operação seja desmontada, o valor da parcela será devido pela Emissora e/ou Devedora a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação;
 - (f) em caso de inadimplemento, pela Devedora, de reestruturação das condições da operação ou necessidade de eventuais aditamentos, será devida ao Agente Fiduciário 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, **(i)** a execução das garantias, **(ii)** ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; **(iii)** a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; **(iv)** a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e **(v)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas";

- (g)** as parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes;
- (h)** nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos;
- (i)** a remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário;
- (j)** as parcelas citadas acima serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas



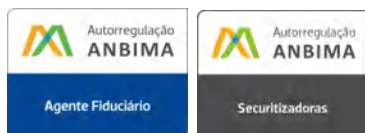
alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

- (k) as parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36;
- (l) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez 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*;
- (m) adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Devedora. 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 nas obras ou empreendimento financiados com recursos da integralização; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou



riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores **(ix)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; **(x)** custos e despesas relacionadas à B3/CETIP;

- (n)** caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;
- (o)** o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente; e
- (p)** o Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, pela Devedora ou pelos Titulares dos CRI, conforme o caso.
- (x)** 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.



- (xi) 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;
- (xii) 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;
- (xiii) 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;
- (xiv) emolumentos e demais despesas de registro da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;
- (xv) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos termos dos Documentos da Operação;
- (xvi) custos incorridos e devidamente comprovados pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI;
- (xvii) despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- (xviii) 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
- (xix) 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\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$60.000,00 (sessenta 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.

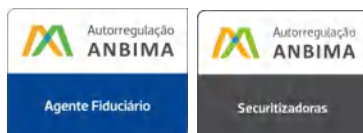
17.6.8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 17.6 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Companhia não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista, exclusivamente, com os demais recursos integrantes 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 distribuidores 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 cálculo 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 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%.



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 eventuais 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.

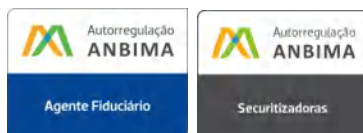
Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000,
São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

(ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro
Pinheiros
CEP 05425-020 – São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

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.

- 23.3.** Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página e solicitar o acesso ao sistema.
- 23.4.** Para fins deste documento, “VX Informa”, significa: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

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. PROTEÇÃO DE DADOS

- 25.1.** 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. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

26. ASSINATURA DIGITAL

- 26.1.** 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.

- 26.2.** As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.
- 26.3.** E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2025.

[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 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) Emissão Em Até 4 (Quatro) Séries da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.")

OPEA SECURITIZADORA S.A.



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.





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

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de março de 2025		
SÉRIE	Única	NÚMERO	414/001	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA					
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
2. CUSTODIANTE					
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP.					
3. DEVEDORA					
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")					
CNPJ: 08.294.224/0001-65					
Endereço: Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim					
4. TÍTULO					
O "Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures					



Simple, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", celebrado em 20 de fevereiro de 2025 entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PRIMEIRA SÉRIE:

A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (três) Séries, sob a Forma Escritural"* ("Escritura de Emissão de CCI").

6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PRIMEIRA SÉRIE:

100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Primeira Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

<u>Prazo e Data de Vencimento:</u>	1.094 (um mil e noventa e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2028
<u>Valor Total da CCI nº 1:</u>	A ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI.
<u>Atualização Monetária:</u>	Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Primeira Série não serão atualizados monetariamente.
<u>Remuneração:</u>	Sobre os Créditos Imobiliários Primeira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>"over extra grupo"</i> , expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3



	S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“Taxa DI”), limitado a 103,0000% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de acordo a fórmula presente na Cláusula 6.15.1. da Escritura de Emissão de Debêntures.
<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, os valores relativos ao pagamento de principal dos Créditos Imobiliários da Primeira Série serão amortizados em uma única parcela, na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários Primeira Série.
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração:</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, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários Primeira Série deverão ser pagos nos meses de março e setembro, sem carência, a partir da primeira data de integralização das Debêntures Primeira Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo II da 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 (i) 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 (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) (“Encargos Moratórios”).
8. GARANTIAS	
A CCI nº 1 não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo – SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
(i) Reserva Cidade Jardim: • Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. • CNPJ 08.274.761/0001-43 • Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP • Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n (ii) Village Houses (Boa Vista Village): • Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. • CNPJ 36.526.567/0001-43 • Matrícula 68.938, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz • Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP (iii) Surfside (Boa Vista Village): • Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. • CNPJ 36.526.567/0001-43 • Matrícula 66.393, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz • Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP (iv) Shops Faria Lima: • Proprietária: JHSF Participações S.A. • CNPJ 08.294.224/0001-65 • Matrículas 197541, 170102, 68843 e 41653 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo • Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.603, São Paulo-SP	



- (v)

Real Park Residences:

- Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A.
 - CNPJ 36.779.929/0001-08
 - Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP
 - Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goiás, s/n



CCI nº 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de março de 2025		
SÉRIE	Única	NÚMERO	414/002	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA					
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
2. CUSTODIANTE					
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
Endereço: na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, CEP 05425-020, São Paulo – SP.					
3. DEVEDORA					
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")					
CNPJ: 08.294.224/0001-65					
Endereço: Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim					
4. TÍTULO					
O "Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", celebrado em 20 de fevereiro de 2025, entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").					
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEGUNDA SÉRIE:					
A ser definido no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI").					
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEGUNDA SÉRIE:					
100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Segunda					



Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
<u>Prazo e Data de Vencimento:</u>	1.459 (um mil quatrocentos e cinquenta e nove) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2029
<u>Valor Total da CCI nº2:</u>	A ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI
<u>Atualização Monetária:</u>	Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Segunda Série não serão atualizados monetariamente.
<u>Remuneração:</u>	Sobre os Créditos Imobiliários Segunda Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 105,0000% (cento e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.15.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
<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, os valores relativos ao pagamento de principal dos Créditos Imobiliários da Segunda Série serão amortizados em uma única parcela, na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários Segunda Série.
<u>Periodicidade de Pagamento da</u>	Ressalvadas as hipóteses de vencimento



Remuneração:	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 nos meses de março e setembro, sem carência, a partir da primeira data de integralização das Debêntures Segunda Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI
Encargos Moratórios:	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 (i) 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 (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento).
8. GARANTIAS	
A CCI nº 2 não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo – SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
(i) Reserva Cidade Jardim: • Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. • CNPJ 08.274.761/0001-43 • Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP • Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n (ii) Village Houses (Boa Vista Village): • Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA.	



- CNPJ 36.526.567/0001-43
- Matrícula 68.938, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz
- Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP

(iii) Surfside (Boa Vista Village):

- Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA.
- CNPJ 36.526.567/0001-43
- Matrícula 66.393, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz
- Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP

(iv) Shops Faria Lima:

- Proprietária: JHSF Participações S.A.
- CNPJ 08.294.224/0001-65
- Matrículas 197541, 170102, 68843 e 41653 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
- Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.603, São Paulo-SP

(vi) Real Park Residences:

- Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A.
- CNPJ 36.779.929/0001-08
- Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP
- Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goiás, s/n



CCI nº 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de março de 2025		
SÉRIE	Única	NÚMERO	414/003	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA					
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
2. CUSTODIANTE					
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP.					
3. DEVEDORA					
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")					
CNPJ: 08.294.224/0001-65					
Endereço: Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim					
4. TÍTULO					
O "Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", celebrado em 20 de fevereiro de 2025, entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").					
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS TERCEIRA SÉRIE:					



A ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural</i> " (" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ").	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS TERCEIRA SÉRIE:	
100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Terceira Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
<u>Prazo e Data de Vencimento:</u>	1.824 (um mil oitocentos e vinte e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030.
<u>Valor Total da CCI nº 3:</u>	A ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI.
<u>Atualização Monetária:</u>	Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Terceira Série não serão atualizados monetariamente.
<u>Remuneração:</u>	Sobre os Créditos Imobiliários Terceira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada da Taxa DI, limitado a 107,0000% (cento e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.15.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
<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, os valores relativos ao pagamento de principal dos Créditos Imobiliários da Terceira Série serão amortizados em uma única parcela, na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários Terceira Série. .
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração:</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, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários Terceira Série deverão ser pagos nos meses de março e setembro, sem carência, a partir da primeira data de integralização das Debêntures Terceira Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo II da 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 (i) 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 (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento).
8. GARANTIAS	
A CCI nº 3 não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	



São Paulo – SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
(i)	Reserva Cidade Jardim: • Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. • CNPJ 08.274.761/0001-43 • Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP • Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n
(ii)	Village Houses (Boa Vista Village): • Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. • CNPJ 36.526.567/0001-43 • Matrícula 68.938, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz • Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP
(iii)	Surfside (Boa Vista Village): • Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. • CNPJ 36.526.567/0001-43 • Matrícula 66.393, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz • Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP
(iv)	Shops Faria Lima: • Proprietária: JHSF Participações S.A. • CNPJ 08.294.224/0001-65 • Matrículas 197541, 170102, 68843 e 41653 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo • Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.603, São Paulo-SP
(v)	Real Park Residences: • Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A. • CNPJ 36.779.929/0001-08 • Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP • Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goiás, s/n





CCI nº 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de março de 2025		
SÉRIE	Única	NÚMERO	414/004	TIPO DE CCI	Integral
11. EMISSORA					
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
12. CUSTODIANTE					
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP.					
13. DEVEDORA					
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")					
CNPJ: 08.294.224/0001-65					
Endereço: Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim					
14. TÍTULO					
O "Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", celebrado em 20 de fevereiro de 2025, entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").					
15. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUARTA SÉRIE:					
A ser definido no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos					



Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural" (" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ").	
16. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUARTA SÉRIE:	
100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Quarta Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.	
17. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
<u>Prazo e Data de Vencimento:</u>	2.553 (dois mil, quinhentos e cinquenta e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de março de 2032.
<u>Valor Total da CCI nº 4:</u>	A ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI.
<u>Atualização Monetária:</u>	Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Quarta Série não serão atualizados monetariamente.
<u>Remuneração:</u>	Sobre os Créditos Imobiliários Quarta Série incidirão juros remuneratórios prefixados a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento de 02 janeiro de 2030 (DI1F30), acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitada a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis,



	calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.15.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.
<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, os valores relativos ao pagamento de principal dos Créditos Imobiliários da Quarta Série serão amortizados em duas parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 13 de março de 2031 e o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures da Quarta Série, observados os percentuais indicados no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração:</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, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários Quarta Série deverão ser pagos nos meses de março e setembro, sem carência, a partir da primeira data de integralização das Debêntures Quarta Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo II da 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 (i) 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 (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento).
18. GARANTIAS	
A CCI nº 4 não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória.	
19. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo – SP	
20. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
(i) Reserva Cidade Jardim: • Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. • CNPJ 08.274.761/0001-43 • Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP • Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n (ii) Village Houses (Boa Vista Village): • Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. • CNPJ 36.526.567/0001-43 • Matrícula 68.938, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz • Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP (iii) Surfside (Boa Vista Village): • Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. • CNPJ 36.526.567/0001-43 • Matrícula 66.393, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz • Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP (iv) Shops Faria Lima: • Proprietária: JHSF Participações S.A. • CNPJ 08.294.224/0001-65 • Matrículas 197541, 170102, 68843 e 41653 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	



- Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.603, São Paulo-SP

(v) Real Park Residences:

- Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A.
- CNPJ 36.779.929/0001-08
- Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP
- Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goiás, s/n





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 do Ministério da Fazenda ("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 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) Emissão em até 4 (quatro) 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, 20 de fevereiro de 2025.

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 do Ministério da Fazenda ("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 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) Emissão em até 4 (quatro) 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:

(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 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo/SP, 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, 20 de fevereiro de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("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 4 (Quatro) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 20 de fevereiro de 2025 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 do Ministério da Fazenda ("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 de Debêntures e que, conforme disposto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*", celebrado em 20 de fevereiro de 2025 ("Termo de Securitização") as CCI, encontram-se devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 414ª (quadringentésima décima quarta) emissão, em até 4 (quatro) 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, 20 de fevereiro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



ANEXO V

TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DOS CRI

CRI PRIMEIRA SÉRIE					
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do Valor Nominal Unitário amortizado
1	15/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	16/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/03/28	Sim	Sim	Não	100,0000%

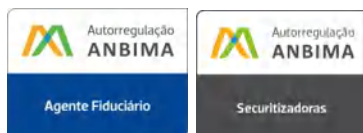
CRI SEGUNDA SÉRIE					
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do Valor Nominal Unitário amortizado
1	15/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	16/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/03/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/09/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/03/29	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI TERCEIRA SÉRIE					
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do Valor Nominal Unitário amortizado
1	15/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	16/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	15/03/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/09/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/03/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	17/09/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/03/30	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI QUARTA SÉRIE					
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
1	15/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	16/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%



6	15/03/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/09/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/03/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	17/09/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	15/03/30	Sim	Não	Não	0,0000%
11	16/09/30	Sim	Não	Não	0,0000%
12	17/03/31	Sim	Sim	Não	50,0000%
13	15/09/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/03/32	Sim	Sim	Não	100,0000%



ANEXO VI

Despesas

Despesas Iniciais	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão
Taxa de Estruturação e Emissão	Flat	5.000,00	0,000667%	11,15%	5.627,46	0,000750%
Taxa de Gestão	Flat	2.000,00	0,000267%	11,15%	2.250,98	0,000300%
Pesquisa Reputacional	Flat	332,00	0,000044%	0,00%	332,00	0,000044%
Agente de Liquidação - Primeira Parcela	Flat	6.000,00	0,000800%	14,25%	6.997,08	0,000933%
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	15.000,00	0,002000%	16,33%	17.927,57	0,002390%
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	5.000,00	0,000667%	16,33%	5.975,86	0,000797%
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	6.000,00	0,000800%	16,33%	7.171,03	0,000956%
Registro do Lastro	Flat	5.000,00	0,000667%	16,33%	5.975,86	0,000797%
Escriturador do CRI's - Implantação	Flat	1.000,00	0,000133%	16,33%	1.195,17	0,000159%
Escriturador dos CRI's - Primeira Parcela	Flat	6.000,00	0,000800%	16,33%	7.171,03	0,000956%
Escriturador das Debêntures - Implantação	Flat	1.000,00	0,000133%	16,33%	1.195,17	0,000159%
Escriturador das Debêntures - Primeira Parcela	Flat	6.000,00	0,000800%	16,33%	7.171,03	0,000956%
Auditoria do P.S.	Flat	3.200,00	0,000427%	0,00%	3.200,00	0,000427%
Contabilidade do P.S.	Flat	480,00	0,000064%	0,00%	480,00	0,000064%
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	148.000,00	0,019733%	0,00%	148.000,00	0,019733%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	7.500,00	0,001000%	0,00%	7.500,00	0,001000%
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	1.000,00	0,000133%	0,00%	1.000,00	0,000133%
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	2.830,00	0,000377%	0,00%	2.830,00	0,000377%
Taxa Anbima (Registro Ofertas Publicas)	Flat	29.760,00	0,003968%	0,00%	29.760,00	0,003968%
Taxa de fiscalização CVM	Flat	281.250,00	0,037500%	0,00%	281.250,00	0,037500%



Total		540.152,00	0,0720203%		550.810,25	0,0734414%
Despesas Recorrentes	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão
Taxa de Administração	Mensal	2.000,00	0,000267%	11,15%	2.250,98	0,000300%
Agente Fiduciário	Anual	15.000,00	0,002000%	9,65%	16.602,10	0,002214%
Instituição Custodiante	Anual	6.000,00	0,000800%	9,65%	6.640,84	0,000885%
Escriturador dos CRI's	Anual	6.000,00	0,000800%	9,65%	6.640,84	0,000885%
Escriturador das Debêntures	Anual	1.000,00	0,000133%	9,65%	1.106,81	0,000148%
Agente de Liquidação	Anual	6.000,00	0,000800%	14,25%	6.997,08	0,000933%
Auditoria do P.S.	Anual	3.200,00	0,000427%	0,00%	3.200,00	0,000427%
Contabilidade do P.S.	Mensal	480,00	0,000064%	0,00%	480,00	0,000064%
B3: Custódia do Lastro	Mensal	5.400,00	0,000720%	0,00%	5.400,00	0,000720%
Total anual		131.760,00	0,0175680%		138.759,49	0,018501%



ANEXO VII

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?
Reserva Cidade Jardim (Complexo Cidade Jardim)	Aveiro Incorporações Ltda. (08.274.761/0001-43)	Av. Alcides Sangirardi, s/n	268.911	18º CRI de SP	Sim	Não	Sim
Village Houses (Boa Vista Village)	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. (36.526.567/0001-43)	Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP	68.938	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz	Não	Não	Não
Surfside (Boa Vista Village)	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. (36.526.567/0001-43)	Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP	66.393	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz	Sim	Não	Sim
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
Real Park Residences	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa	189.371	15º CRI de SP	Sim	Não	Não



		de Goiás, s/n					



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
Reserva Cidade Jardim Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43 Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP. Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n Está sob o regime de incorporação, conforme R.02 da Matrícula, incorporação será modificada	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R\$ 419.618.349,00	44,76%
Village Houses (Boa Vista Village) Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. CNPJ 36.526.567/0001-43 Matrícula 68.938, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP Não está sob regime de incorporação	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R\$ 175.987.289,00	18,77%
Surfside (Boa Vista Village) Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. CNPJ 36.526.567/0001-43 Matrícula 66.393, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP Está sob o regime de	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R\$ 63.942.020,00	6,82%

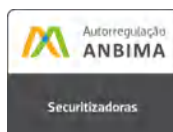


incorporação, conforme R.07 da Matrícula, incorporação será modificada			
Shops Faria Lima Proprietária: JHSF Participações S.A CNPJ 08.294.224/0001-65 Matrículas 197541, 170102, 68843 e 41653 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.603, São Paulo-SP Não está sob regime de incorporação	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R\$ 159.383.691,00	17,00%
Real Park Residences Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A., CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08 Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP. Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goiás, s/n Não está no regime de incorporação	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias	R\$ 118.568.651,00	12,65%
Total	-	R\$ 937.500.000,00	100,00%

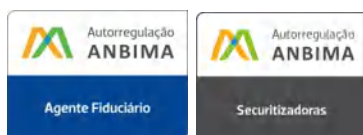
Tabela 3 – Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Imóveis Lastro

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Imóveis Lastro em cada semestre (R\$)

Imóveis Lastro



Anos	Semestres	Reserva Cidade Jardim	Village Houses	Surf Side	Shops Faria Lima	Real Park Residences	Total
2025	1S25	R\$ 19.977.330,60	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	-	R\$ 71.863.889,74
	2S25	R\$ 19.977.330,60	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	-	R\$ 71.863.889,74
2026	1S26	R\$ 18.048.132,11	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	R\$ 9.880.720,94	R\$ 79.815.412,19
	2S26	R\$ 18.048.132,11	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	R\$ 9.880.720,94	R\$ 79.815.412,19
2027	1S27	R\$ 28.630.619,56	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	R\$ 9.880.720,94	R\$ 90.397.899,64
	2S27	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	R\$ 10.657.003,26	R\$ 26.563.948,43	R\$ 9.880.720,94	R\$ 90.397.898,64
2028	1S28	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
	2S28	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
2029	1S29	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
	2S29	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
2030	1S30	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
	2S30	R\$ 28.630.618,56	R\$ 14.665.607,45	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 53.176.946,95
2031	1S31	R\$ 28.630.618,56	-	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 38.511.339,50
	2S31	R\$ 28.630.618,56	-	-	-	R\$ 9.880.720,94	R\$ 38.511.339,50
2032	1S32	R\$ 28.630.618,56	-	-	-	-	R\$ 28.630.618,56
	2S32	R\$ 28.630.618,56	-	-	-	-	R\$ 28.630.618,56
Total (R\$)	-	R\$ 419.618.349,15	R\$ 175.987.289,40	R\$ 63.942.019,54	R\$ 159.383.690,60	R\$ 118.568.651,30	R\$ 937.500.000,00



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: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

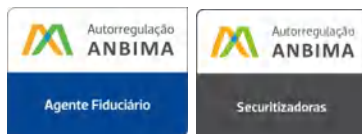
Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 414ª
Número da Série: 1ª (primeira), 2ª (segunda), 3ª (terceira) e 4ª (quarta)
Emissor: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: 750.000 (setecentos e cinquenta mil) CRI
Forma: Nominativos escriturais

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, 20 de fevereiro de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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.

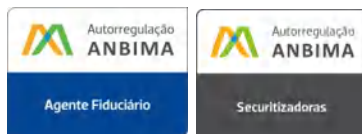
Tipo	Emissor	Código If	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17H0164854	R\$ 212.596.000,00	212596	IPCA + 6,3491 %	1	165	06/08/2017	06/11/2027	SANTA HELENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141606	R\$ 185.000.000,00	185000	CDI + 1,7500 %	1	173	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 173	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141643	R\$ 185.000.000,00	185000	CDI + 1,3000 %	1	174	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 174	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0181533	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 7,0000 %	1	175	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIELD 175	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	17I0141694	R\$ 75.000.000,00	75000	IPCA + 7,0000 %	1	176	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIELD 176	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19A1316808	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 1,6000 %	1	193	30/01/2019	21/01/2031	BFC FUND ELDORADO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0166684	R\$ 27.692.276,92	27692	CDI + 2,2500 %	1	195	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	19B0168093	R\$ 2.307.692,31	2307	CDI + 8,6700 %	1	196	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	19B0176400	R\$ 258.461.538, 462	258461	CDI + 1,6000 %	1	197	15/02/2019	20/02/2031	BFC FUND BFC DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	19A1316806	R\$ 136.442.306, 995	136442	IPCA + 6,8500 %	1	204	30/01/2019	21/01/2026	BFC FUND ELDORADO IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	19B0176445	R\$ 28.942.307,6 53	28942	IPCA + 6,8500 %	1	206	15/02/2019	23/02/2026	BFC FUND BFC IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	19C0216515	R\$ 100.000.000, 00	100000	108,0000% CDI	1	210	25/03/2019	26/03/2025	LOG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	19F0923004	R\$ 200.000.000, 00	200000	CDI + 1,0900 %	1	216	19/06/2019	21/06/2034	SÃO CARLOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	19K1003755	R\$ 18.100.000,0 0	181	CDI + 3,5000 %	4	130	20/11/2019	20/11/2029	PHV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	19L0882447	R\$ 196.000.000, 00	196000	IPCA + 5,1280 %	1	217	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	19L0882449	R\$ 234.000.000, 00	234000	IPCA + 5,1280 %	1	218	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	19L0853159	R\$ 51.200.000,0 0	51200	CDI + 4,2000 %	1	243	16/12/2019	24/12/2031	GJP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	19L0882396	R\$ 83.974.946,6 51	83975	IPCA + 5,5500 %	1	247	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	19L0882417	R\$ 74.577.750,2 4	74578	IPCA + 7,5485 %	1	248	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	19L0882397	R\$ 126.025.053, 35	126025	IPCA + 5,5500 %	1	259	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	19L0882419	R\$ 111.922.249, 761	111922	IPCA + 7,5485 %	1	260	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	19L0907914	R\$ 50.000.000,0 0	50000	IPCA + 8,6600 %	1	238	20/12/2019	20/12/2034	FLBC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	19L0907949	R\$ 140.000.000,00	140000	IPCA + 8,6600 %	1	239	20/12/2019	15/12/2034	GREEN TOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	20A0977074	R\$ 59.102.000,00	59102	CDI + 3,5000 %	1	246	20/01/2020	20/01/2025	SETIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	20C0128177	R\$ 24.300.000,00	24300	CDI + 4,0000 %	1	266	03/03/2020	24/02/2025	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	20F0674264	R\$ 34.000.000,00	34000	CDI + 5,0000 %	1	265	03/06/2020	16/05/2033	MIKAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	20F0734290	R\$ 36.800.000,00	36800	IPCA + 7,2500 %	1	227	15/06/2020	20/06/2032	SBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	20K0549411	R\$ 35.000.000,00	35000	IPCA + 8,7500 %	1	295	05/11/2020	27/11/2028	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	20J0894745	R\$ 20.000.000,00	20000	CDI + 2,4750 %	1	303	29/10/2020	08/10/2025	VINCI HADDOCK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	20J0894746	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 5,5750 %	1	304	29/10/2020	08/10/2035	VINCI HADDOCK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	20L0613475	R\$ 29.287.000,00	29287	IGPM + 8,0000 %	1	297	11/12/2020	26/10/2028	ESTRELA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	20L0630618	R\$ 33.000.000,00	33000	IPCA + 7,5000 %	1	309	16/12/2020	16/12/2030	PREMOAÇO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	20L0871063	R\$ 11.100.000,00	11100	IPCA + 13,0000 %	1	291	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENT O MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	20L0871064	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 13,0000 %	1	292	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENT O MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	20L0871066	R\$ 4.500.000,00	4500	IPCA + 13,0000 %	1	293	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENT O MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21B0566153	R\$ 45.500.000,00	45500	INPC + 9,5000 %	1	321	10/02/2021	25/03/2031	POR DO SOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21B0566154	R\$ 5.000.000,00	5000	INPC + 9,5000 %	1	322	10/02/2021	25/03/2031	POR DO SOL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21C0710497	R\$ 1.935.000,00	1935	IPCA + 10,5000 %	1	310	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21C0710683	R\$ 753.000,00	753	IPCA + 16,0000 %	1	326	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21C0710827	R\$ 1.935.000,00	1935	IPCA + 10,5000 %	1	327	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21C0710881	R\$ 752.000,00	752	IPCA + 16,0000 %	1	328	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	20L0871068	R\$ 5.400.000,00	5400	IPCA + 13,0000 %	1	314	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENT O MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	20L0871069	R\$ 6.000.000,00	6000	IPCA + 13,0000 %	1	315	15/12/2020	25/01/2036	LOTEAMENT O MT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21C0749579	R\$ 11.500.000,0 0	11500	CDI + 2,7500 %	1	330	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21C0749580	R\$ 41.500.000,0 0	41500	IPCA + 6,2000 %	1	331	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21D0457416	R\$ 60.000.000,0 0	60000	IPCA + 10,0000 %	1	316	15/04/2021	17/04/2026	FINVEST	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Penhor de Ações
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21D0543780	R\$ 30.286.159,9 1	30286	IPCA + 8,0000 %	1	335	15/04/2021	15/06/2031	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21D0695469	R\$ 100.000.000, 00	100000	IPCA + 9,5000 %	1	333	16/04/2021	28/04/2031	SG AQUIRAZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21D0733768	R\$ 115.000.000, 00	115000	IPCA + 7,0000 %	1	344	22/04/2021	24/04/2031	JML	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21E0611276	R\$ 38.000.000,0 0	38000	IPCA + 7,7500 %	1	339	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21E0608916	R\$ 62.200.000,0 0	62200	CDI + 5,0000 %	1	352	26/05/2021	28/05/2026	YOU STELLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária



												de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21E0611378	R\$ 38.000.000,0 0	38000	IPCA + 7,7500 %	1	340	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21F0001447	R\$ 91.455.000,0 0	91455	IPCA + 6,0000 %	1	354	18/06/2021	13/06/2032	PROJETO JAKARTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21F1151103	R\$ 14.000.000,0 0	14000	14%	1	341	16/06/2021	25/10/2027	SORRISO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21G0048448	R\$ 45.514.291,4 0	45514	IPCA + 5,0000 %	1	336	02/07/2021	15/03/2030	MIDWAY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21G0685671	R\$ 42.000.000,0 0	42000	12%	1	367	14/07/2021	20/07/2029	NOVA AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21G0637148	R\$ 41.007.062,5 0	40000	IPCA + 6,4500 %	1	370	15/07/2021	15/07/2031	GLOBAL APARTAMEN TOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21G0761891	R\$ 85.000.000,0 0	85000	IPCA + 7,0000 %	1	368	15/07/2021	20/07/2026	SAO JOSE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA021001P Q	R\$ 777.131.000, 00	777131	IPCA + 4,5000 %	16	1	15/07/2021	15/07/2028	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA021001V A	R\$ 422.869.000, 00	422869	IPCA + 4,6000 %	16	2	15/07/2021	15/07/2031	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21G0856704	R\$ 105.000.000, 00	105000	IPCA + 7,5000 %	1	371	27/07/2021	22/07/2027	ALPHAVILLE AUSA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21F0968392	R\$ 24.750.000,0 0	24750	IPCA + 6,0000 %	1	359	17/06/2021	21/06/2033	FUJITSU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21H0974929	R\$ 110.000.000, 00	110000	IPCA + 5,7500 %	1	385	24/08/2021	22/08/2036	JFL VO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21H1034619	R\$ 60.000.000,0 0	60000	IPCA + 8,1500 %	1	360	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21H1035398	R\$ 20.000.000,0 0	20000	IPCA + 9,2500 %	1	361	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21H1035009	R\$ 60.000.000,0 0	60000	IPCA + 11,0000 %	1	398	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21H1035558	R\$ 20.000.000,0 0	20000	IPCA + 13,0000 %	1	399	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21I0140051	R\$ 5.400.000,00	5400	IPCA + 7,0000 %	1	378	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21I0148113	R\$ 1.350.000,00	1350	IPCA + 7,0000 %	1	379	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21I0148114	R\$ 3.400.000,00	3400	IPCA + 7,0000 %	1	392	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21I0148115	R\$ 850.000,00	850	IPCA + 7,0000 %	1	393	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21I0148116	R\$ 3.200.000,00	3200	IPCA + 7,0000 %	1	394	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21I0148117	R\$ 800.000,00	800	IPCA + 7,0000 %	1	395	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21I0277499	R\$ 29.865.000,0 0	29865	IPCA + 7,0000 %	1	383	10/09/2021	20/09/2033	VERTICALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21I0802801	R\$ 15.000.000,0 0	15000	IPCA + 9,5000 %	1	375	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21I0802805	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 9,5000 %	1	404	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA021002Y B	R\$ 500.000.000, 00	500000	IPCA + 7,1945 %	14	ÚNICA	23/09/2021	15/09/2027	ELDORADO	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21I0823365	R\$ 80.000.000,0 0	80000	IPCA + 9,5000 %	1	414	24/09/2021	28/09/2031	SG LAGUNA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21I0955277	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 8,5000 %	1	376	24/09/2021	24/09/2025	GOLANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança, Hipoteca de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21J0705142	R\$ 166.500.000, 00	166500	IPCA + 9,7500 %	1	402	15/10/2021	06/10/2031	MABU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21K0495192	R\$ 135.000.000, 00	135000	IPCA + 6,5000 %	1	429	09/11/2021	28/11/2036	VILG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	15L0648443	R\$ 275.201.597, 539	275	IPCA + 6,0000 %	1	132	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21K0915478	R\$ 100.000.000, 00	100000	IPCA + 6,4000 %	1	428	24/11/2021	23/11/2031	JK FINANCIAL CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão



												Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0694148	R\$ 180.315.562,711	180315	CDI + 1,7000 %	1	455	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668295	R\$ 443.460.824,512	443460	CDI + 1,7000 %	1	453	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0668716	R\$ 257.019.716,921	257019	CDI + 1,7000 %	1	454	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666609	R\$ 403.742.270,60	403742	CDI + 1,7000 %	1	400	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0143115	R\$ 13.950.000,00	13950	IPCA + 6,5000 %	1	403	03/12/2021	17/12/2026	YUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324425	R\$ 28.947.000,00	28947	CDI + 5,0000 %	1	456	02/12/2021	06/10/2026	SEED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0146951	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 7,0000 %	1	406	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0324419	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 7,0000 %	1	418	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0354325	R\$ 175.750.000,00	175750	IPCA + 5,2000 %	1	430	16/12/2021	16/12/2036	COSMOPOLITANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0640489	R\$ 71.657.000,00	71657	IPCA + 5,9000 %	1	466	16/12/2021	16/12/2028	BTGLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0666509	R\$ 109.736.818,00	1,1E+08	IPCA + 6,5000 %	1	422	15/12/2021	17/12/2031	MAKRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0736590	R\$ 160.000.000,00	160000	IPCA + 6,5000 %	1	470	16/12/2021	24/12/2036	MADUREIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LY	R\$ 50.000.000,00	5000	CDI + 5,0000 %	18	ÚNICA	22/12/2021	21/12/2026	CARAPRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005LZ	R\$ 15.000.000,00	1500	CDI + 4,5000 %	20	1	21/12/2021	24/12/2025	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA021005M0	R\$ 60.000.000,00	6000	CDI + 5,0000 %	20	2	21/12/2021	23/12/2026	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	21L0967451	R\$ 14.300.000,00	14300	IPCA + 12,5000 %	1	457	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21L0967718	R\$ 5.850.000,00	5850	12,5%	1	458	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21L0967724	R\$ 4.600.000,00	4600	IPCA + 12,5000 %	1	459	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21L0967725	R\$ 8.500.000,00	8500	IPCA + 12,5000 %	1	460	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21L0967726	R\$ 14.000.000,0 0	14000	IPCA + 12,5000 %	1	461	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	21L0967727	R\$ 5.150.000,00	5150	IPCA + 12,5000 %	1	462	21/12/2021	20/12/2034	PARQUE DOS PODERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	19L0938593	R\$ 28.131.000,0 0	28131	IPCA + 10,9800 %	1	224	30/12/2019	27/11/2031	MZ LOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22A0226257	R\$ 25.500.000,0 0	25500	IPCA + 6,5000 %	1	469	07/01/2022	22/11/2032	BRESCO	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22A0377996	R\$ 57.866.000,0 0	57866	IPCA + 6,8000 %	1	472	12/01/2022	28/12/2031	CASTLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22A0883092	R\$ 60.000.000,0 0	60000	CDI + 4,5000 %	1	464	21/01/2022	04/02/2027	INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22A0695877	R\$ 340.000.000, 00	340000	IPCA + 6,9480 %	1	471	19/01/2022	07/01/2037	GLOBO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22B0945873	R\$ 60.749.000,0 0	60749	IPCA + 7,5000 %	1	478	25/02/2022	27/02/2036	COVEPI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA022002X U	R\$ 150.000.000, 00	150000	CDI + 4,5000 %	28	ÚNICA	23/03/2022	20/03/2025	SIM DISTRIBUID ORA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22C0978882	R\$ 14.040.000,0 0	14040	CDI + 3,0000 %	1	499	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22C0978890	R\$ 1.560.000,00	1560	CDI + 3,0000 %	1	501	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22C0987445	R\$ 73.000.000,0 0	73000	IPCA + 9,2500 %	1	484	25/03/2022	03/03/2032	AXS ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22C0951176	R\$ 50.000.000,0 0	50000	IPCA + 8,1500 %	1	492	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22C0951172	R\$ 10.000.000,0 0	10000	IPCA + 8,1500 %	1	496	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA0220033 A	R\$ 24.000.000,0 0	24000	CDI + 5,5000 %	37	1	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAX Y	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA0220033 B	R\$ 24.000.000,0 0	24000	CDI + 5,5000 %	37	2	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALAX Y	Inadimplent e	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22C1012859	R\$ 75.000.000,0 0	75000	IPCA + 10,0000 %	1	465	31/03/2022	04/03/2037	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA0220033 F	R\$ 24.000.000,0 0	24000	CDI + 2,2500 %	35	1	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA0220033 G	R\$ 16.000.000,0 0	16000	CDI + 2,2500 %	35	2	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA022003E 9	R\$ 200.000.000, 00	200000	IPCA + 6,2000 %	31	ÚNICA	05/04/2022	15/04/2027	DORI	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22D0376329	R\$ 115.000.000, 00	115000	IPCA + 7,1200 %	1	511	05/04/2022	20/10/2034	SDIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22C1235206	R\$ 548.862.000, 00	548862	CDI + 1,5000 %	1	463	23/04/2022	27/04/2027	HAVAN	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22D1289605	R\$ 7.860.000,00	7860	IPCA + 8,6000 %	16	1	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22D1289606	R\$ 16.340.000,0 0	16340	IPCA + 9,0000 %	16	2	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22E1284935	R\$ 240.329.442, 614	240329	IPCA + 6,7500 %	24	1	09/06/2022	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22F1035289	R\$ 276.000.000, 00	276000	CDI + 1,5000 %	29	1	22/06/2022	17/06/2027	BROOKFIELD TORRE SUCUPIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22F1223555	R\$ 35.000.000,0 0	35000	IPCA + 8,0000 %	32	1	24/06/2022	16/06/2037	BIOCERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22F1195714	R\$ 125.000.000, 00	125000	CDI + 2,9200 %	33	1	24/06/2022	27/10/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22F1195716	R\$ 150.000.000, 00	150000	CDI + 2,9200 %	33	2	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22F1195721	R\$ 100.000.000, 00	100000	CDI + 1,5000 %	33	3	24/06/2022	27/09/2029	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22F1195735	R\$ 100.000.000, 00	100000	IPCA + 7,7200 %	33	4	24/06/2022	27/10/2032	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22F1195743	R\$ 150.000.000, 00	150000	CDI + 2,7500 %	33	5	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22F1195760	R\$ 132.000.000, 00	132000	IPCA + 1,3500 %	33	6	24/06/2022	28/07/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22F1025725	R\$ 35.000.000,0 0	35000000	CDI + 3,5000 %	10	1	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22F1025727	R\$ 10.000.000,0 0	10000000	CDI + 4,1690 %	10	2	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22F1025672	R\$ 35.000.000,0 0	35000000	CDI + 3,5000 %	9	1	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22F1025673	R\$ 10.000.000,0 0	10000000	CDI + 4,6095 %	9	2	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22F1035343	R\$ 24.000.000,0 0	24000	CDI + 5,0000 %	44	1	22/06/2022	26/12/2025	GAFISA SOROCABA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282361	R\$ 546.000.000, 00	546000	CDI + 1,1500 %	8	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282362	R\$ 125.000.000, 00	125000	CDI + 1,7000 %	8	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282370	R\$ 326.000.000, 00	326000	CDI + 2,1500 %	8	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282372	R\$ 94.750.000,0 0	94750	IPCA + 8,8517 %	8	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282328	R\$ 491.400.000, 00	491400	CDI + 1,1500 %	13	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282290	R\$ 436.800.000, 00	436800	CDI + 1,1500 %	14	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de



												Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282170	R\$ 382.200.000,00	382200	CDI + 1,1500 %	39	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282276	R\$ 87.500.000,00	87500	CDI + 1,7000 %	39	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282284	R\$ 282.200.000,00	282200	CDI + 2,1500 %	39	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282285	R\$ 66.325.000,00	66325	IPCA + 8,8517 %	39	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0279834	R\$ 327.600.000,00	327600	CDI + 1,1500 %	40	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282329	R\$ 112.500.000,00	112500	CDI + 1,7000 %	13	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282332	R\$ 293.400.000,00	293400	CDI + 2,1500 %	13	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282333	R\$ 85.275.000,00	85275	IPCA + 8,8517 %	13	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282296	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 1,7000 %	14	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282297	R\$ 260.800.000,00	260800	CDI + 2,1500 %	14	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282124	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 1,7000 %	40	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282145	R\$ 195.600.000,00	195600	CDI + 2,1500 %	40	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,



												Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282158	R\$ 56.850.000,0 0	56850	IPCA + 8,8517 %	40	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G0282305	R\$ 75.800.000,0 0	75800	IPCA + 8,8517 %	14	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22G1225383	R\$ 70.000.000,0 0	70000	CDI + 5,0000 %	53	ÚNICA	22/07/2022	26/08/2026	PATRIANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22J1410500	R\$ 11.000.000,0 0	11000	CDI + 3,2500 %	77	1	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22H1631360	R\$ 65.712.000,0 0	65712	IPCA + 7,5894 %	38	ÚNICA	25/08/2022	15/08/2039	PEDRA DOURADA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22I0149798	R\$ 5.993.000,00	5993	IPCA + 11,0000 %	56	1	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22I0149811	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,0000 %	56	2	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22I0149814	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,0000 %	56	3	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22I0149823	R\$ 5.000.000,00	5000	IPCA + 11,0000 %	56	4	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22I0149863	R\$ 3.661.000,00	3661	IPCA + 11,0000 %	56	5	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22I0149864	R\$ 1.546.000,00	1546	IPCA + 11,0000 %	56	6	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22F1357736	R\$ 353.103.152, 318	353103	IPCA + 6,7500 %	24	2	12/09/2022	25/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	19J0265419	R\$ 60.000.000,0 0	60000	CDI + 1,8500 %	1	223	18/10/2019	02/10/2031	DUBLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança



DEB	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	RBRA11	R\$ 10.000.000,0 0	10000	CDI + 6,0000 %	1	1	17/11/2022	17/05/2027	CONTA FUTURO	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	RBRA21	R\$ 4.000.000,00	4000	CDI + 8,5000 %	1	2	17/11/2022	17/05/2027	CONTA FUTURO	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	RBRA31	R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 8,5000 %	1	3	17/11/2022	17/05/2027	CONTA FUTURO	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22K1200723	R\$ 163.000.000, 00	163000	CDI + 1,7000 %	87	1	23/11/2022	26/11/2025	IBC BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22K1202808	R\$ 19.921.000,0 0	19921	CDI + 2,0000 %	74	1	18/11/2022	24/11/2027	PDC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22K1397969	R\$ 103.000.000, 00	103000	IPCA + 11,0000 %	78	ÚNICA	22/11/2022	17/11/2036	AXS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02200C NN	R\$ 50.000.000,0 0	50000	CDI + 5,0000 %	58	ÚNICA	25/11/2022	02/12/2027	CARAPRETA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22L1086421	R\$ 71.000.000,0 0	71000	CDI + 2,1500 %	92	1	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22L1086426	R\$ 101.000.000, 00	101000	IPCA + 6,5500 %	92	2	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22L1467623	R\$ 45.000.000,0 0	45000	IPCA + 11,0000 %	46	ÚNICA	23/12/2022	15/12/2036	AXS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22L1575688	R\$ 150.000.000, 00	150000	IPCA + 10,0000 %	107	1	25/12/2022	26/12/2025	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02200E NV	R\$ 52.500.000,0 0	52500	CDI + 4,5000 %	105	1	26/12/2022	17/06/2026	AGROLOGIC A	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02200E NW	R\$ 11.250.000,0 0	11250	CDI + 8,0000 %	105	2	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGIC A	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02200FA 1	R\$ 11.250.000,0 0	11250	CDI	105	3	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGIC A	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23A1407158	R\$ 22.000.000,0 0	22000	IPCA + 7,6000 %	116	ÚNICA	19/01/2023	13/01/2030	PANORAMA JANDIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23B1590427	R\$ 17.095.000,0 0	17095	CDI + 6,0000 %	1	541	23/02/2023	22/02/2029	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão



												Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA023009EX	R\$ 55.000.000,00	55000	CDI + 4,0000 %	81	ÚNICA	28/04/2023	28/04/2028	CEPERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AC9	R\$ 75.000.000,00	75000	CDI + 3,5000 %	68	1	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAX Y CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AHT	R\$ 15.000.000,00	15000	CDI + 5,5000 %	68	2	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAX Y CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300AND	R\$ 10.000.000,00	10000	CDI + 2,0000 %	68	3	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALAX Y CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F0046476	R\$ 144.000.000,00	144000	IPCA + 11,0000 %	139	ÚNICA	15/06/2023	15/07/2037	AXS 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2335074	R\$ 86.670.000,00	86670	CDI + 2,5000 %	146	1	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23F2354336	R\$ 43.330.000,00	43330	IPCA + 799,0000 %	146	2	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23G0009601	R\$ 250.000.000,00	250000	CDI + 1,3000 %	155	ÚNICA	28/07/2023	27/07/2028	DIMED	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300FFL	R\$ 120.000.000,00	120000	CDI + 5,0000 %	96	1	04/07/2023	21/08/2028	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	R\$ 45.000.000,00	45000	IPCA + 10,0000 %	96	2	04/07/2023	19/06/2029	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança	
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	15L0790908	R\$ 177.129.755,507	177	IPCA + 6,0000 %	1	543	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23E1930252	R\$ 10.894.000,00	10894	IPCA + 8,0000 %	1	542	26/05/2023	15/03/2038	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZADORA S.A.	CRA02300I7L	R\$ 120.000.000,00	120	CDI + 5,0000 %	66	1	09/08/2023	08/09/2027	FRIALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1250138	R\$ 215.904.000,00	215904	CDI + 2,5000 %	119	ÚNICA	10/08/2023	24/03/2028	O PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23H1317741	R\$ 107.494.000,00	107494	IPCA + 9,0000 %	171	1	11/08/2023	06/08/2035	ORIGO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013002	R\$ 1.240.000.000,00	1240000	CDI + 2,4000 %	177	1	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Penhor, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	23I0013201	R\$ 1.240.000.000,00	1240000	IPCA + 2,4000 %	177	2	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23I0013004	R\$ 1.240.000.00 0,00	1240000	CDI + 2,4000 %	177	3	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA020003K B	R\$ 1.489.344.00 0,00	1489344	IPCA + 4,7218 %	12	2	16/11/2020	18/11/2030	RB JBS	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	16E0707976	R\$ 100.000.000, 00	100000	CDI + 1,7500 %	1	138	23/05/2016	27/05/2031	BR MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	12E0025189	R\$ 235.499.999, 999	252770	IPCA + 4,0933 %	1	99	25/05/2012	19/02/2025	BR4	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	12E0025287	R\$ 276.600.636, 18	358658	IPCA + 4,9781 %	1	100	28/05/2012	18/02/2032	BR4	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02300K2 A	R\$ 40.000.000,0 0	40000	5%	101	ÚNICA	09/09/2023	17/08/2029	LEITISSIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23I1740395	R\$ 120.000.000, 00	120000	CDI + 2,2500 %	205	ÚNICA	18/09/2023	27/09/2027	NK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23J0019601	R\$ 177.072.000, 00	177072	CDI + 0,5500 %	189	1	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23J0019602	R\$ 243.380.000, 00	243380	105,0000% CDI	189	2	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23J0019603	R\$ 24.380.000,0 0	24380	CDI + 0,6000 %	189	3	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23J0019604	R\$ 55.022.000,0 0	55022	106,0000% CDI	189	4	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23I1696564	R\$ 102.672.081, 111	102672	IPCA + 7,5000 %	174	ÚNICA	19/09/2023	24/09/2035	JFL LIVING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 11.000.000,0 0	11000	2%	77	4	20/09/2023	30/10/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02300M DL	R\$ 25.000.000,0 0	25000	CDI + 7,4582 %	109	ÚNICA	29/09/2023	30/11/2027	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02300M 81	R\$ 50.000.000,0 0	50000	CDI + 5,0000 %	108	1	29/09/2023	29/05/2026	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02300M 82	R\$ 25.000.000,0 0	25000	CDI + 6,0000 %	108	2	29/09/2023	31/05/2027	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação



												Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23J1759477	R\$ 58.300.000,0 0	58300	IPCA + 10,5000 %	208	ÚNICA	18/10/2023	26/12/2036	GENIAL SOLAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23J1952372	R\$ 40.000.000,0 0	40000	CDI + 5,0000 %	217	ÚNICA	25/10/2023	22/10/2027	PERNAMBUCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23J2077851	R\$ 94.000.000,0 0	94000	CDI + 1,0000 %	210	ÚNICA	30/10/2023	08/06/2027	BRESCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23J2233201	R\$ 31.545.000,0 0	31545	CDI + 2,8000 %	220	ÚNICA	31/10/2023	06/01/2026	EMERGENT COLD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23K1697617	R\$ 30.000.000,0 0	30000	CDI + 5,5000 %	206	ÚNICA	09/11/2023	28/10/2026	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23L1606321	R\$ 37.500.000,0 0	37500	CDI + 2,0000 %	239	1	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23L1606337	R\$ 37.500.000,0 0	37500	CDI + 4,0000 %	239	2	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	RBRA16	R\$ 545.000.000,00	545000	CDI + 2,3500 %	6	1	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	RBRA26	R\$ 650.000.000,00	650000	CDI + 5,8500 %	6	2	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	
DEB	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	RBRA36	R\$ 200.000.000,00	200000	19,8095%	6	3	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23L2167961	R\$ 50.000.000,0 0	50000	IPCA + 7,5500 %	240	1	21/12/2023	20/12/2035	FII SBC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02300VSP	R\$ 30.000.000,0 0	30000	CDI + 4,5000 %	127	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	TRADECORP II	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02300VJ	R\$ 20.000.000,0 0	20000	CDI + 4,5000 %	128	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	ORO AGRI II	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23L2510336	R\$ 37.000.000,0 0	37000	IPCA + 11,5000 %	179	1	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23L2510335	R\$ 23.000.000,0 0	23000	IPCA + 13,0000 %	179	2	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24A1828538	R\$ 87.750.000,0 0	87750	IPCA + 3,2500 %	152	1	12/01/2024	03/12/2038	JSTX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24B0011201	R\$ 1.030.000.00 0,00	1030000	CDI + 1,5000 %	225	ÚNICA	02/02/2024	22/01/2029	BROOKFIELD - PROJECT GREEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24A2297292	R\$ 67.100.000,0 0	67100	CDI + 1,5000 %	246	ÚNICA	18/01/2024	20/01/2028	BPGM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24A2516700	R\$ 16.787.000,0 0	16787	IPCA + 10,0000 %	252	2	30/01/2024	17/02/2027	CLAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23J1829727	R\$ 63.800.000,0 0	63800	IPCA + 7,0000 %	212	1	25/10/2023	10/05/2032	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23J1829122	R\$ 95.700.000,0 0	95700	IPCA + 7,0000 %	212	2	25/10/2023	10/05/2035	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 10.000.000,0 0	10000	CDI	4	1	29/01/2024	29/01/2054	CONSIGNAD O TECHFIN	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	23L1952070	R\$ 162.000.000, 00	162000	CDI + 20,4127 %	201	ÚNICA	13/12/2023	14/12/2027	JFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24D0006601	R\$ 352.502.000, 00	352502	CDI + 0,5500 %	262	1	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24D0006602	R\$ 377.919.000, 00	377919	105,0000% CDI	262	2	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24D0006603	R\$ 469.579.000, 00	469579	CDI + 0,6000 %	262	3	15/04/2024	15/04/2031	ALLOS	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA0240038 Q	R\$ 40.000.000,0 0	40000	CDI + 8,0000 %	132	ÚNICA	20/03/2024	22/03/2029	ENOVA FOODS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24C1886292	R\$ 100.000.000, 00	100000	CDI + 2,0000 %	263	1	19/03/2024	27/03/2029	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24C1886299	R\$ 100.000.000, 00	100000	CDI + 2,0000 %	263	2	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24C1886306	R\$ 100.000.000, 00	100000	IPCA + 7,5000 %	263	3	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24C1980305	R\$ 40.000.000,0 0	40000	CDI + 4,5000 %	261	ÚNICA	20/03/2024	24/03/2027	DOM PEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA024003K 1	R\$ 28.000.000,0 0	28000	CDI + 3,7000 %	135	ÚNICA	21/03/2024	29/03/2028	ROVARIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24C2078200	R\$ 500.000.000, 00	500000	IPCA + 1,1000 %	272	1	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24C2078354	R\$ 500.000.000, 00	500000	IPCA + 1,1000 %	272	2	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24C2078604	R\$ 500.000.000, 00	500000	IPCA + 7,0611 %	272	3	15/03/2024	17/03/2031	SALTA	Adimplente	



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24C1990828	R\$ 87.710.000,0 0	87710	IPCA + 11,5000 %	229	1	20/03/2024	15/08/2029	EMCASH	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24C1976344	R\$ 10.000,00	10	IPCA + 0,0100 %	229	2	20/03/2024	15/08/2029	EMCASH	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24D2944108	R\$ 100.000.000,00	100000	116,0000% CDI	275	1	15/04/2024	16/04/2029	KALLAS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24D2944110	R\$ 100.000.000,00	100000	IPCA + 1,7000 %	275	2	15/04/2024	15/04/2031	KALLAS	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24D2960594	R\$ 72.221.987,2 61	72221	IPCA + 7,0000 %	24	3	11/04/2024	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24D2960647	R\$ 38.235.116,6 17	38235	IPCA + 7,0000 %	24	4	11/04/2024	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24D3057166	R\$ 21.250.000,0 0	21250	CDI + 5,2000 %	274	1	15/04/2024	28/04/2028	TARIAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24D3057203	R\$ 21.250.000,0 0	21250	CDI + 10,3500 %	274	2	15/04/2024	28/04/2028	TARIAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24D3057217	R\$ 33.750.000,0 0	33750	CDI + 4,8500 %	274	3	15/04/2024	28/04/2028	TARIAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24D3057222	R\$ 33.750.000,0 0	33750	CDI + 10,3500 %	274	4	15/04/2024	28/04/2028	TARIAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24C1978007	R\$ 15.000.000,0 0	15000	IPCA + 10,0000 %	264	1	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24C1980162	R\$ 20.000.000,0 0	20000	IPCA + 10,0000 %	264	2	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros
CR	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24D3314427	R\$ 170.000.000,00	170000	CDI + 1,2000 %	6	1	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval
CR	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24D3314713	R\$ 30.000.000,0 0	30000	CDI + 1,5000 %	6	2	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 11.000.000,0 0	11000	2%	77	3	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	N/A	R\$ 11.000.000,0 0	11000	2%	77	4	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA024005E I	R\$ 36.000.000,0 0	36000	CDI + 2,0000 %	137	ÚNICA	07/05/2024	02/06/2027	CEREAL OURO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24E1127893	R\$ 101.450.000,00	101450	CDI + 1,8500 %	279	1	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24E1128021	R\$ 80.000.000,0 0	80000	IPCA + 7,1500 %	279	2	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24E1127608	R\$ 81.050.000,0 0	81050	CDI + 1,8500 %	287	1	03/05/2024	15/05/2028	BFC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24E1127642	R\$ 50.000.000,0 0	50000	IPCA + 7,1500 %	287	2	03/05/2024	15/05/2028	BFC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24E1280914	R\$ 80.000.000,0 0	80000	CDI + 4,2000 %	253	ÚNICA	07/05/2024	17/11/2026	METAFORM A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24E1752048	R\$ 59.500.000,0 0	59500	CDI + 2,5000 %	271	1	16/05/2024	28/05/2027	ONE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24E1752053	R\$ 25.500.000,0 0	25500	CDI + 5,5000 %	271	2	16/05/2024	28/05/2027	ONE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA0240060 P	R\$ 70.000.000,0 0	70000	CDI + 4,5000 %	139	ÚNICA	22/05/2024	23/05/2029	GRANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24E1453010	R\$ 14.350.000,0 0	14350	IPCA + 8,2500 %	267	1	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24E1453917	R\$ 14.350.000,0 0	14350	IPCA + 10,9500 %	267	2	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24E1454292	R\$ 14.350.000,0 0	14350	IPCA + 9,6000 %	267	3	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA024005P L	R\$ 50.000.000,0 0	50000	CDI + 6,0000 %	138	ÚNICA	16/05/2024	27/12/2029	NH AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24F1126487	R\$ 350.000.000, 00	350000	CDI + 0,3000 %	298	1	15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24F1126524	R\$ 350.000.000, 00	350000	103,0000% CDI	298	2	15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24F1342290	R\$ 90.000.000,0 0	90000	IPCA + 10,1077 %	257	ÚNICA	17/06/2024	19/12/2039	AXIS GD II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24F1532998	R\$ 110.000.000, 00	110000	IPCA + 9,5000 %	294	1	13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24F1596770	R\$ 15.000.000,0 0	15000	CDI + 5,0000 %	269	1	14/06/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L0001001	R\$ 15.000.000,0 0	15000	CDI + 5,0000 %	269	2	31/10/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	25G0000001	R\$ 5.000.000,00	5000	CDI + 5,0000 %	269	3	14/06/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança



CR	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	22E0891023	R\$ 27.589.000,0 0	27589	CDI + 4,5000 %	5	1	08/03/2024	09/03/2054	KGIRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CR	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J2417849	R\$ 10.000.000,0 0	10000	14,0354%	5	2	09/10/2024	16/10/2054	KGIRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24F1533018	R\$ 9.000.000,00	9000	CDI + 6,0000 %	294	2	13/06/2024	27/06/2025	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24G1458428	R\$ 57.000.000,0 0	57000	CDI + 5,0000 %	277	ÚNICA	06/07/2024	26/06/2028	PILAR LARANJEIRA S	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	RBRAA1	R\$ 57.240.000,0 0	57240	PTAX + 9,0000 %	11	1	19/07/2024	03/08/2028	LATITUDE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Outros
DEB	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	RBRA1	R\$ 57.240.000,0 0	57240	PTAX + 9,0000 %	11	2	15/01/2025	03/08/2028	LATITUDE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24G1768866	R\$ 170.000.000, 00	170000	IPCA + 13,7500 %	291	ÚNICA	17/07/2024	16/07/2032	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24F1584294	R\$ 37.500.000,0 0	37500	IPCA + 12,0000 %	280	1	12/06/2024	20/06/2031	ALPHAVILLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24G1669361	R\$ 340.000.000, 00	340000	CDI + 1,3000 %	296	ÚNICA	22/07/2024	24/07/2029	BROOKFIELD WPP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24G1883357	R\$ 10.000.000,0 0	10000	IPCA + 12,6800 %	286	1	22/07/2024	24/11/2027	CONSTRUTO RA DEZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24G1884097	R\$ 10.000.000,0 0	10000	IPCA + 12,6800 %	286	2	22/07/2024	26/07/2028	CONSTRUTO RA DEZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24G1806489	R\$ 16.319.000,0 0	16319	IPCA + 7,5000 %	306	ÚNICA	19/07/2024	19/05/2028	BTS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24G2100031	R\$ 230.000.000, 00	230000	CDI + 1,5000 %	301	ÚNICA	29/08/2024	29/08/2036	ALMEIDA JUNIOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24F2830801	R\$ 16.000.000,0 0	16000	IPCA + 9,5000 %	294	3	13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24G2735282	R\$ 55.000.000,0 0	55000	IPCA + 9,1000 %	281	ÚNICA	15/08/2024	15/08/2034	VENANCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA024007V L	R\$ 250.000.000, 00	250000	CDI + 4,2500 %	142	1	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão



												Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA024007V M	R\$ 100.000.000,00	100000	CDI + 4,2500 %	142	2	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24H0121713	R\$ 12.000.000,00	12000	IPCA + 10,5000 %	299	1	02/08/2024	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	25A0003402	R\$ 10.000.000,00	10000	IPCA + 10,5000 %	299	2	02/01/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	25E0002401	R\$ 18.000.000,00	18000	IPCA + 10,5000 %	299	3	02/05/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24H1938840	R\$ 41.689.000,00	41689	CDI + 3,5000 %	319	1	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24H1943872	R\$ 44.311.000,00	44311	INCC-DI	319	2	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24H1396116	R\$ 40.000.000,00	40000	CDI + 4,2000 %	290	ÚNICA	09/08/2024	31/08/2028	CONX PADRE CHICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24H1933555	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 4,0000 %	316	1	21/08/2024	07/08/2029	VERSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24H1933558	R\$ 25.000.000,00	25000	CDI + 4,0000 %	316	2	21/08/2024	05/09/2029	VERSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA0240086 H	R\$ 400.000.000,00	400000	CDI + 3,0000 %	145	1	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA0240086 I	R\$ 400.000.000,00	400000	CDI + 3,0000 %	145	2	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24H2220470	R\$ 180.448.000,00	180448	IPCA + 9,0000 %	314	ÚNICA	27/08/2024	26/08/2025	WTORRE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24H2277797	R\$ 94.000.000,00	94000	IPCA + 12,0000 %	276	ÚNICA	28/08/2024	28/06/2028	NEO GARDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA024008 HM	R\$ 70.000.000,00	70000	CDI + 2,5000 %	148	ÚNICA	05/09/2024	17/05/2029	COCARI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA024007P X	R\$ 50.000.000,00	50000	CDI + 3,5000 %	147	1	05/08/2024	08/08/2029	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval



CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA024007P Z	R\$ 38.000.000,0 0	38000	CDI + 4,7500 %	147	2	05/08/2024	07/08/2030	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA024007 Q0	R\$ 12.000.000,0 0	12000	CDI + 6,8400 %	147	3	05/08/2024	07/08/2030	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24I1647848	R\$ 37.716.000,0 0	37716	CDI + 4,5000 %	318	ÚNICA	19/09/2024	06/09/2027	VASCOCIVIT AS	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24I1966999	R\$ 40.000.000,0 0	40000	CDI + 5,0000 %	292	ÚNICA	20/09/2024	17/03/2028	CDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24I2114588	R\$ 25.000.000,0 0	25000	IPCA + 7,9000 %	323	1	24/09/2024	28/05/2034	CASTELO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24I2115255	R\$ 25.000.000,0 0	25000	IPCA + 7,9500 %	323	2	24/09/2024	28/06/2034	CASTELO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24I1656914	R\$ 20.000.000,0 0	20000	IPCA + 11,0000 %	315	1	16/09/2024	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24I1656918	R\$ 20.000.000,0 0	20000	IPCA + 11,0000 %	315	2	16/03/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24I1656960	R\$ 20.000.000,0 0	20000	IPCA + 11,0000 %	315	3	16/09/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24I1252587	R\$ 50.000.000,0 0	50000	CDI + 4,5000 %	322	ÚNICA	06/09/2024	27/08/2027	CAIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24I2113168	R\$ 70.000.000,0 0	70000	CDI + 2,3500 %	312	1	23/09/2024	24/09/2029	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24I2113180	R\$ 20.000.000,0 0	20000	CDI + 1,5000 %	312	2	23/09/2024	22/09/2034	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24I2113229	R\$ 70.000.000,0 0	70000	CDI + 1,5000 %	312	3	23/09/2024	22/09/2034	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA0240093 W	R\$ 15.000.000,0 0	15000	CDI + 4,0000 %	151	ÚNICA	23/09/2024	18/09/2030	LEITISSIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J2347143	R\$ 88.476.000,0 0	88476	CDI + 1,9900 %	342	1	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J2347147	R\$ 141.524.000, 00	141524	CDI + 2,0100 %	342	2	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J4613741	R\$ 75.000.000,0 0	75000	IPCA + 8,7500 %	327	ÚNICA	16/10/2024	22/10/2036	ECOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02400A CC	R\$ 20.000.000,0 0	20000	IPCA + 10,5000 %	149	1	18/10/2024	15/10/2029	GRANJA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02400A CD	R\$ 20.000.000,0 0	20000	CDI + 4,0000 %	149	2	18/10/2024	16/10/2028	GRANJA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CR	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J4566658	R\$ 975.000.000,00	975000	CDI + 1,2300 %	9	1	28/10/2024	10/08/2025	SYNGENTA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J4566766	R\$ 495.000.000,00	495000	CDI	9	2	28/10/2024	10/09/2025	SYNGENTA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J4566799	R\$ 30.000.000,0 0	30000	CDI + 1,2300 %	9	3	28/10/2024	10/09/2025	SYNGENTA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J5059242	R\$ 31.000.000,0 0	31000	IPCA	331	ÚNICA	25/10/2024	18/11/2039	AXIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J2539918	R\$ 48.000.000,0 0	48000	8,5%	339	ÚNICA	14/10/2024	13/09/2028	ALIANZA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J3438891	R\$ 68.000.000,0 0	68000	IPCA + 8,1000 %	346	1	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J3439259	R\$ 17.000.000,0 0	17000	IPCA + 7,9000 %	346	2	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J2539949	R\$ 85.000.000,0 0	85000	IPCA + 1,9000 %	343	ÚNICA	21/10/2024	17/10/2039	NORWIND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J2539958	R\$ 32.000.000,0 0	32000	IPCA + 12,0000 %	325	1	01/11/2024	25/11/2036	SAN CAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24K1299205	R\$ 8.000.000,00	8000	CDI + 0,0200 %	325	2	01/11/2024	25/11/2036	SAN CAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J5142606	R\$ 126.424.000,00	126424	IPCA + 7,5000 %	345	1	31/10/2024	07/03/2033	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J5126764	R\$ 126.424.000,00	126424	IPCA + 7,5000 %	345	2	31/10/2024	02/12/2039	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02400A NQ	R\$ 0,00	0	CDI + 3,5000 %	157	1	28/10/2024	25/10/2028	ALCOOLQUI MICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02400A NS	R\$ 92.423.000,0 0	92423	CDI + 4,2500 %	157	2	28/10/2024	25/10/2030	ALCOOLQUI MICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos



												Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J2479385	R\$ 16.250.000,00	16250	IPCA + 9,5000 %	332	1	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J2479470	R\$ 17.375.000,00	17375	IPCA	332	2	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24K1606845	R\$ 23.000.000,00	23000	CDI + 6,0000 %	355	ÚNICA	08/11/2024	18/11/2027	NEST VILA IPOJUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J3438785	R\$ 110.000.000,00	110000	IPCA + 11,2500 %	350	1	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J3451435	R\$ 130.000.000,00	130000	IPCA + 11,0000 %	350	2	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Máquinas, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24I2065537	R\$ 50.000.000,00	50000	IPCA + 11,5000 %	229	3	27/09/2024	15/02/2030	EMCASH	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24K1892305	R\$ 30.000.000,00	30000	CDI	309	ÚNICA	18/11/2024	27/11/2034	EDIFICA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24K1731612	R\$ 18.000.000,00	18000	12,2929%	348	ÚNICA	22/11/2024	16/04/2029	BRIGADEIRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 975.000.000,00	9,75E+08	PTAX	154	1	26/11/2024	07/11/2025	SYNGENTA (CORTADO)	Adimplente	Seguro de Outros
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 495.000.000,00	4,95E+08	Não há	154	2	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA (CORTADO)	Adimplente	Seguro de Outros
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02400BL0	R\$ 975.000.000,00	9,75E+08	PTAX	154	1	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02400BL1	R\$ 495.000.000,00	4,95E+08	PTAX	154	2	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02400BL2	R\$ 30.000,00	30000	PTAX	154	3	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24K1883726	R\$ 850.000.000,00	8500	CDI + 3,5100 %	4	548	14/11/2024	24/11/2031	PHV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24K2221808	R\$ 45.000.000,00	45000	5,3%	285	ÚNICA	22/11/2024	24/11/2028	VERTICE E VOZ	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24K2592164	R\$ 9.300.000,00	9300	CDI + 5,5000 %	373	ÚNICA	28/11/2024	15/12/2025	VERSO	Adimplente	Seguro, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Aval
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02400D W2	R\$ 200.000.000, 00	200000	3%	160	1	16/12/2024	15/08/2029	ACP BIOENERGIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02400D W3	R\$ 50.000.000,0 0	50000	3,3%	160	2	16/12/2024	16/12/2030	ACP BIOENERGIA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24K2757054	R\$ 150.000.000, 00	150000	CDI + 1,2200 %	12	1	06/12/2024	19/12/2029	AVANTE	Adimplente	
CR	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 31.500.000,0 0	31500	2,54%	12	2	06/12/2024	19/12/2029	AVANTE	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L1567349	R\$ 95.698.000,0 0	95698	IPCA + 8,0000 %	368	ÚNICA	04/12/2024	20/12/2034	CAMPUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L1812703	R\$ 44.470.000,0 0	44470	IPCA + 10,0000 %	352	ÚNICA	12/12/2024	20/10/2037	GD ENERGIA	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J4698095	R\$ 196.000.000, 00	196000	CDI + 1,0000 %	330	ÚNICA	30/10/2024	30/10/2028	BROOKFIELD RCH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24K1883748	R\$ 94.300.000,0 0	94300	CDI + 1,9000 %	365	1	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24K1883896	R\$ 86.400.000,0 0	86400	IPCA + 11,7100 %	365	2	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L1567367	R\$ 86.400.000,0 0	86400	CDI + 4,5500 %	365	3	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24K2591027	R\$ 42.300.000,0 0	42300	1,6%	381	ÚNICA	27/11/2024	22/12/2025	SENADO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2128983	R\$ 360.000.000, 00	360000	CDI + 1,8000 %	14	ÚNICA	16/12/2024	27/11/2025	ORIGEO	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 120.000.000, 00	120000	IPCA + 7,7000 %	302	ÚNICA	17/12/2024	26/12/2034	BRALOG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2015239	R\$ 220.000.000, 00	220000	CDI + 3,5000 %	376	ÚNICA	16/12/2024	15/12/2036	IGARASSU	Adimplente	Seguro, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2169244	R\$ 100.000.000, 00	100000	IPCA + 10,6500 %	389	1	11/12/2024	22/12/2033	SANCTA MAGGIORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 30.000.000,0 0	30000	IPCA + 8,7500 %	389	2	11/12/2024	22/12/2033	SANCTA MAGGIORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L1681486	R\$ 80.581.000,0 0	80581	CDI + 1,2500 %	383	1	05/12/2024	16/11/2032	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L1681487	R\$ 120.872.000,0 00	120872	IPCA + 8,4546 %	383	2	05/12/2024	17/03/2031	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L1681488	R\$ 44.221.000,0 0	44221	IPCA + 8,4546 %	383	3	05/12/2024	15/06/2037	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02400DL 7	R\$ 100.000.000,0 00	100000	3,5%	166	ÚNICA	17/12/2024	17/12/2027	TIMBRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2728136	R\$ 23.725.000,0 0	23725	4,0731%	363	1	13/12/2024	24/12/2029	VITACON	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02400CY S	R\$ 33.712.000,0 0	33712	CDI + 5,0100 %	66	2	09/08/2023	10/12/2029	FRIALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2297125	R\$ 18.000.000,0 0	18000	IPCA + 11,0000 %	367	1	20/12/2024	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	25D0011203	R\$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 10,9500 %	367	2	20/04/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	25H0008802	R\$ 8.000.000,00	8000	IPCA + 10,9000 %	367	3	20/08/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	25L0001604	R\$ 7.000.000,00	7000	IPCA + 10,8500 %	367	4	20/12/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Seguro, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2411832	R\$ 47.300.000,0 0	47300	1,5%	379	ÚNICA	13/12/2024	20/12/2028	BPGM PDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2329409	R\$ 83.000.000,0 0	83000	CDI + 3,1500 %	361	1	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTIN O	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2329410	R\$ 20.000.000,0 0	20000	CDI + 10,5000 %	361	2	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTIN O	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2329411	R\$ 5.000.000,00	5000	CDI + 10,5000 %	361	3	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTIN O	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2679482	R\$ 25.656.000,0 0	25656	9,5%	357	ÚNICA	13/12/2024	22/12/2039	FAZSOL	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L1685249	R\$ 25.902.077,0 0	25902077	IPCA + 8,2500 %	356	1	05/12/2024	04/07/2034	ZS URBANISMO	Adimplente	Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L1685250	R\$ 8.634.025,00	8634025	10%	356	2	05/12/2024	04/07/2034	ZS URBANISMO	Adimplente	Fiança, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 16.500.000,0 0	16500	IPCA + 12,6800 %	337	1	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 16.500.000,0 0	16500	IPCA + 12,6300 %	337	2	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 16.500.000,0 0	16500	IPCA + 12,5800 %	337	3	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 16.500.000,0 0	16500	IPCA + 12,5300 %	337	4	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2680288	R\$ 40.306.000,0 0	40306	1,5%	375	ÚNICA	27/12/2024	27/12/2029	BPGM ESSÊNCIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	25A1904683	R\$ 400.000.000,00	400000	Não há	370	1	15/01/2024	15/01/2030	CURY	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	25A1945746	R\$ 400.000.000,00	400000	Não há	370	2	15/01/2024	15/01/2032	CURY	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	25A1946535	R\$ 400.000.000,00	400000	15,0905%	370	3	15/01/2024	15/01/2032	CURY	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	25A1946537	R\$ 400.000.000,00	400000	IPCA + 6,6000 %	370	4	15/01/2024	15/01/2035	CURY	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L3217852	R\$ 72.000.000,0 0	72000	15%	396	ÚNICA	20/12/2024	07/12/2026	PROJETO PEARL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2323039	R\$ 407.000.000,00	407000	CDI + 2,2500 %	289	ÚNICA	13/12/2024	20/12/2029	GRU V AIRPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa de Outros
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	25A0013328	R\$ 31.125.000,0 0	31125	CDI + 2,2000 %	398	ÚNICA	27/12/2024	15/01/2035	TOLEDO FERRARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02400C NM	R\$ 60.000.000,0 0	60000	IPCA + 2,3000 %	156	ÚNICA	02/12/2024	15/12/2031	ERB ARATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02400D 4A	R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 2,6000 %	167	ÚNICA	06/12/2024	01/07/2030	PIETA	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L3102409	R\$ 44.016.000,0 0	44016	4,8%	385	1	23/12/2024	26/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L3102411	R\$ 12.810.000,0 0	12810	4,8%	385	2	23/12/2024	27/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L3102412	R\$ 3.174.000,00	3174	4,8%	385	3	23/12/2024	28/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA0250000 1	R\$ 500.000.000,0 00	500000	0,6%	162	1	15/01/2025	15/01/2030	BOA SAFRA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA0250000 3	R\$ 500.000.000,0 00	500000	0,6%	162	2	15/01/2025	15/01/2030	BOA SAFRA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA0250005 M	R\$ 500.000.000,0 00	500000	IPCA + 0,7500 %	162	3	15/01/2025	15/01/2032	BOA SAFRA	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA0250005 L	R\$ 500.000.000,0 00	500000	0,9%	162	4	15/01/2025	15/01/2035	BOA SAFRA	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2281075	R\$ 37.000.000,0 0	37000	IPCA + 8,5000 %	360	ÚNICA	04/12/2024	25/07/2035	BTS PANORAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo, Fundo
CR	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2173172	R\$ 164.450.000,0 00	164450	1,23%	15	1	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2173332	R\$ 83.490.000,0 0	83490	Não há	15	2	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CR	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2173333	R\$ 83.490.000,0 0	83490	1,23%	15	3	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02400DL 4	R\$ 85.800.000,0 0	85800	7,97%	168	1	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02400DL 5	R\$ 43.560.000,0 0	43560	5%	168	2	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA02400DL 6	R\$ 2.640.000,00	2640	7,97%	168	3	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2728138	R\$ 43.875.000,0 0	43875	4,0731%	363	2	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2728240	R\$ 12.775.000,0 0	12775	8,15%	363	3	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2728252	R\$ 23.625.000,0 0	23625	8,15%	363	4	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Aval, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2616103	R\$ 60.000.000,0 0	60000	IPCA + 11,5000 %	229	4	27/09/2024	15/03/2030	EMCASH	Adimplente	



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2029849	R\$ 10.000.000,0 0	10000	CDI + 3,5000 %	391	1	17/12/2024	15/12/2028	CARDOSO DE MELO	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24L2029850	R\$ 13.000.000,0 0	13000	CDI + 4,5000 %	391	2	17/12/2024	15/12/2028	CARDOSO DE MELO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	24J4849564	R\$ 17.700.000,0 0	17700	IPCA + 10,7000 %	329	1	25/10/2024	15/10/2031	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 11.600.000,0 0	11600	IPCA + 10,6500 %	329	2	25/10/2024	17/11/2031	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 14.000.000,0 0	14000	IPCA + 10,6000 %	329	3	25/10/2024	15/12/2031	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 12.000.000,0 0	12000	IPCA + 10,5500 %	329	4	25/10/2024	15/01/2032	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 25.238.000,0 0	25238	IPCA + 10,5000 %	329	5	25/10/2024	16/02/2032	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 14.965.000,0 0	14965	IPCA + 10,4500 %	329	6	25/10/2024	15/03/2032	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 10,4000 %	329	7	25/10/2024	15/04/2032	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 10,3500 %	329	8	25/10/2024	17/05/2032	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 4.000.000,00	4000	IPCA + 10,3000 %	329	9	25/10/2024	15/06/2032	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 12.497.000,0 0	12497	IPCA + 10,2500 %	329	10	25/10/2024	15/07/2032	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas,



												Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA025000B 5	R\$ 75.000.000,0 0	75000	2%	159	1	10/01/2025	22/01/2030	NB MAQUINAS	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA025000B 6	R\$ 75.000.000,0 0	75000	CDI + 6,0000 %	159	2	10/01/2025	22/01/2030	NB MAQUINAS	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	25A1807919	R\$ 47.500.000,0 0	47500	4,5%	369	ÚNICA	06/01/2025	25/05/2028	HORTUS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	25A2619772	R\$ 302.500.000,00	302500	1,5%	393	ÚNICA	14/01/2025	25/01/2029	17007 NAÇÕES DE INVEST	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 300.000.000,00	300000	CDI + 2,5000 %	171	1	17/02/2025	18/02/2030	REDE SIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 300.000.000,00	300000	CDI + 2,5000 %	171	2	17/02/2025	18/02/2030	REDE SIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 14.600.000,0 0	14600	IPCA + 10,5000 %	378	1	27/01/2025	22/11/2027	SUMMER PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 25.100.000,0 0	25100	IPCA + 10,5000 %	378	2	27/01/2025	22/11/2027	SUMMER PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 150.000.000,00	150000	Não há	399	1	15/02/2025	16/02/2032	DIRECIONAL	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 75.000.000,0 0	75000	IPCA + 7,9500 %	399	2	15/02/2025	15/02/2035	DIRECIONAL	Adimplente	
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 75.000.000,0 0	75000	Não há	399	3	15/02/2025	15/02/2035	DIRECIONAL	Adimplente	
CRA	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	CRA025000 MH	R\$ 52.700.000,0 0	52700	CDI + 3,5000 %	169	ÚNICA	27/01/2025	15/01/2032	MAIA AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
DEB	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 246.000.000,00	246000	CDI + 3,2000 %	11	1	07/02/2025	11/02/2030	ERBE - OPEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 45.000.000,0 0	45000	TR	11	2	07/02/2025	11/03/2030	ERBE - OPEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 75.000.000,0 0	75000	IPCA + 7,7500 %	362	ÚNICA	16/01/2025	14/08/2036	MERCADO LIVRE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
DEB	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 150.000.000,00	150000	CDI + 6,0000 %	10	1	31/01/2025	20/02/2032	NPL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 100.000.000,00	100000	CDI	10	2	31/01/2025	20/02/2032	NPL	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 22.000.000,0 0	22000	CDI + 5,0000 %	334	1	07/02/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 5.000.000,00	5000	CDI + 4,9500 %	334	2	17/02/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 12.000.000,0 0	12000	CDI + 4,9000 %	334	3	07/03/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.		R\$ 6.000.000,00	6000	CDI + 4,8500 %	334	4	07/05/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZAD ORA S.A.	25A3191016	R\$ 30.000.000,0 0	30000	IPCA	4	219	21/01/2025	22/01/2035	EA3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

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 4 (QUATRO) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este *"Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, em até 4 (quatro) 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 do Ministério da Fazenda ("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:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-0920, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, 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 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A."*, celerado em 20 de fevereiro de 2025, 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 Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim, CEP 05672-015, 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"), autorizou, em sede de Reunião de Conselho de Administração, a emissão de, inicialmente, 937.500 (novecentas e trinta e sete mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da espécie quirografária, em até 4 (quatro) séries, para colocação privada, com valor nominal

unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$937.500.000,00 (novecentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão ("Debêntures");

(B) a emissão das Debêntures será realizada em até 4 (quatro) 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"; **(iii)** a terceira série de Debêntures referida como "Debêntures Terceira Série", e **(iv)** a quarta série de Debêntures referida como "Debêntures Quarta Série". 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 serão definidas após a conclusão do procedimento de *bookbuilding* dos CRI (conforme abaixo definido), ressalvado que (i) não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de Debêntures na Primeira, Segunda e/ou Quarta Séries, sendo que qualquer uma das referidas 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* (conforme abaixo definido); e (ii) a Terceira Série será obrigatoriamente emitida, e a quantidade de Debêntures alocada na Terceira Série deverá ser de, no mínimo, 100.000 (cem mil) Debêntures totalizando o montante de, no mínimo, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definido) ("Montante Mínimo da Terceira Série");

(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 4 (quatro) 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 pela "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"; **(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 pela "CCI nº 3"; e **(d)** os valores decorrentes das Debêntures Quarta Série devidas nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures vinculado aos Créditos Imobiliários Quarta Série (conforme definido abaixo) representados pela "CCI nº 4" e, quando em conjunto com a CCI nº 1, a CCI nº 2 e a CCI nº 3, 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 414ª (quadringentésima décima quarta) 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"); os Créditos Imobiliários decorrentes da CCI nº 3 representados aos CRI da 3ª (terceira) série ("CRI Terceira Série"); e "), sendo os Créditos Imobiliários da CCI nº 4 representados aos CRI da 4ª Série ("CRI Quarta Série" e, quando em conjunto com os CRI Primeira Série, os CRI Segunda Série e os CRI Terceira 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 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) Emissão, em até 4 (Quatro) 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 **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, 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 serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI; e

(I) 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:

"Agente Fiduciário dos CRI"	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada
"B3"	significa a 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.
"CCI nº 1"	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 414/001, 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.
"CCI nº 2"	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 414/002, 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.
"CCI nº 3"	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 414/003, 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.
"CCI nº 4"	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 414/004, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Quarta Série.
"CCI"	significa, em conjunto, a CCI nº 1, a CCI nº 2, a CCI nº3 e a CCI nº 4.
"Código de Processo Civil"	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"Contrato de Distribuição"	significa o <i>"Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 4 (Quatro) Séries, da 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A."</i> , celebrado em 20 de fevereiro de 2025 entre a Securitizadora, os Coordenadores e a Devedora, 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 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 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 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 Quarta Série"</u>	significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures Quarta Série, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures Quarta Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Quarta Série, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Quarta Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Quarta 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>	significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Primeira Série, os Créditos Imobiliários Segunda Série, os Créditos Imobiliários Terceira Série e os Créditos Imobiliários Quarta Série.
<u>"CRI Primeira Série"</u>	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 414ª (quadringentésima décima quarta) 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>	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 414ª (quadringentésima décima quarta) 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>	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª série da 414ª (quadringentésima décima quarta) 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 Quarta Série"</u>	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª série da 414ª (quadringentésima décima quarta) emissão da Securitizadora, a serem emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários Quarta Série, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do

	Termo de Securitização.
" <u>CRI</u> "	significa, em conjunto, os CRI Primeira Série, CRI Segunda Série, os CRI Terceira Série e os CRI Quarta Série.
" <u>CVM</u> "	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Emissão</u> "	significa a data em que as Debêntures serão emitidas, conforme previsto na Escritura de Emissão das Debêntures.
" <u>Devedora</u> " ou " <u>JHSF Participações</u> "	significa a JHSF PARTICIPAÇÕES S.A. , acima qualificada.
" <u>Dia Útil</u> "	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.
" <u>Emissora</u> " ou " <u>Securitizadora</u> "	significa a OPEA SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada.
" <u>Escritura de Emissão das Debêntures</u> "	significa o " <i>Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.</i> ", celerado em 20 de fevereiro de 2025, entre a Securitizadora e a Devedora.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> "	significa o presente " <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural</i> ", celebrado pela Emissora e pela Instituição Custodiante.
" <u>Imóveis Lastro</u> " ou " <u>Imóvel Lastro</u> " individualmente	significam os imóveis descritos no Anexo III desta Escritura de Emissão de CCI.
" <u>Instituição Custodiante</u> "	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.
" <u>Lei 9.514</u> "	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei 10.931</u> "	significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.

<u>"Lei 14.430"</u>	significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
<u>"Valor Inicial da Emissão"</u>	significa o valor inicial da emissão dos CRI, que será de R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.
<u>"Montante Mínimo da Terceira Série"</u>	tem o significado previsto no preâmbulo.
<u>"Opção de Lote Adicional"</u>	significa a opção de, no âmbito da Oferta, a Securitizadora, em comum acordo com a Devedora e os Coordenadores, aumentar o valor originalmente ofertado dos CRI em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, podendo chegar, neste caso, a Emissão de CRI totalizar até R\$937.500.000,00 (novecentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais).
<u>"Patrimônio Separado"</u>	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 aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da emissão dos CRI.
<u>"Procedimento de Bookbuilding"</u>	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI conduzido pelas instituições intermediárias da Oferta nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, com a finalidade de definir (a) a quantidade e o volume total de CRI e, consequentemente, de Debêntures a serem efetivamente emitidos, observado o Montante Mínimo da Terceira Série e o Valor Inicial da Emissão; (b) o número de séries dos CRI, e, consequentemente, o número de séries das Debêntures, ressalvado que a terceira série será obrigatoriamente emitida, e qualquer das demais séries das Debêntures poderá ser cancelada; (c) a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada série da Emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, e o Montante Mínimo da Terceira Série;

	e (d) a taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final de Remuneração das Debêntures
<u>“Sistema de Vasos Comunicantes”</u>	significa a forma de alocação dos CRI entre as Séries, que 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.
<u>“Sistemas de Negociação”</u>	significa a 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.
<u>“Termo de Securitização”</u>	significa o <i>“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.”</i> celebrado em 20 de fevereiro de 2025 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.
<u>“Titular da CCI”</u>	significa o titular de uma CCI a qualquer tempo.

CLÁUSULA II
DO OBJETO

- 2.1.** Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite 4 (quatro) 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, **(iii)** a CCI nº 3 representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Terceira Série; e **(iv)** a CCI nº 4 representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Quarta 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 4 (quatro) 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; **(iii)** a CCI nº 3 representa 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Terceira Série devidos no âmbito das Debêntures Terceira Série; e **(iv)** a CCI nº 4 representa 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Quarta Série devidos no âmbito das Debêntures Quarta Série.

3.2. Valor Total da Emissão das CCI: O valor total de emissão das CCI é de, inicialmente, R\$937.500.000,00 (novecentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), que corresponde a 100% (cem por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão das CCI"), observado o disposto nas Cláusulas 3.2.1 e seguintes abaixo.

3.2.1. Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão verificados **(i)** o valor total das CCI; **(ii)** o valor total da CCI nº 1, representativa dos Créditos Imobiliários Primeira Série decorrentes das Debêntures Primeira Série; **(iii)** o valor total da CCI nº 2, representativa dos Créditos Imobiliários Segunda Série decorrentes das Debêntures Segunda Série; **(iv)** o valor total da CCI nº 3, representativa dos Créditos Imobiliários Terceira Série decorrentes das Debêntures Terceira Série, observado o Montante Mínimo da Terceira Série; e **(v)** valor total da CCI nº 4, representativas dos Créditos Imobiliários Quarta Série decorrentes das Debêntures Quarta Série, observado a CCI nº 3 será obrigatoriamente emitida e as CCI nº 1, CCI nº 2 e CCI nº 4 poderão ser canceladas.

3.2.2. Caso, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização do CRI seja inferior a 937.500 (novecentos e trinta e sete mil e quinhentos) CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional no âmbito da emissão dos CRI), a quantidade de Debêntures e o Valor Total da Emissão das Debêntures serão reduzidos proporcionalmente ao valor total efetivo da emissão dos CRI com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, observado o Valor Inicial da Emissão e o Montante Mínimo da Terceira Série.

3.2.3. Tal redução da quantidade de Debêntures e do Valor Total da Emissão, conforme aplicável, será formalizada por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora e/ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, nesta Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Securitização.

3.3. Data de Emissão das CCI: 15 de março de 2025.

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 4 (quatro) séries, composta por 4 (quatro) CCI, sendo: **(i)** a CCI nº 1 de número 414/001, **(ii)** a CCI nº 2 de número 414/002, **(iii)** a CCI nº 3 de número 414/003; e **(iv)** a CCI nº 4 de número 414/004, 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 não serão atualizados monetariamente, conforme 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 II** 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 III** 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) 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

(ii) Se para a Instituição Custodiante:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020 – São Paulo, SP

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação) / vxinforma@vortex.com.br (para fins de acesso a plataforma/cumprimento de obrigações)

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.

6.2.1. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas à Instituição Custodiante ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital “VX Informa”, disponibilizada pela Instituição Custodiante em sua página na rede mundial de computadores (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página e solicitar o acesso ao sistema.

6.2.2. Para fins deste documento, “VX Informa”, significa: Plataforma digital disponibilizada pela Instituição Custodiante em seu website (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas

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 emendar 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. Proteção de Dados: 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 no Termo de Securitização, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas 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 seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

7.6. 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.

7.7. 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, 20 de fevereiro de 2025.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Israel Ezequiel Sautin
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS 0157759824
CPF: 0157759824
DataHora da Assinatura: 20/02/2025 | 11:58 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v3
ICP-Brasil

DocuSigned by
Santus Smeus Bravilha
Assinado por: KATINE BRACHE BINCOLETTO 3504853086
CPF: 3504853086
DataHora da Assinatura: 20/02/2025 | 11:52 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC Certsign RFB OS
ICP-Brasil

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
José Eduardo Santos Jucareira
Assinado por: JOSÉ EDUARDO GAMBICA JUNQUEIRA 4230523820
CPF: 4230523820
DataHora da Assinatura: 20/02/2025 | 12:21 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC DIGITALSIGN RFB G3
ICP-Brasil

DocuSigned by
Walter PELLECCINI NETO
Assinado por: WALTER PELLECCINI NETO 21255118811
CPF: 21255118811
DataHora da Assinatura: 20/02/2025 | 11:42 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC ONLINE RFB v3
ICP-Brasil

ANEXO I

CCI nº 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de março de 2025		
SÉRIE	Única	NÚMERO	414/001	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA					
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
2. CUSTODIANTE					
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP.					
3. DEVEDORA					
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")					
CNPJ: 08.294.224/0001-65					
Endereço: Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim					
4. TÍTULO					
O "Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", celerado em 20 de fevereiro de 2025 entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").					
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PRIMEIRA SÉRIE:					
A ser definido no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (três) Séries, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI").					

6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PRIMEIRA SÉRIE:	
100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Primeira Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
<u>Prazo e Data de Vencimento:</u>	1.094 (um mil e noventa e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2028.
<u>Valor Total da CCI nº 1:</u>	A ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI.
<u>Atualização Monetária:</u>	Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Primeira Série não serão atualizados monetariamente.
<u>Remuneração:</u>	Sobre os Créditos Imobiliários Primeira Série incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ <u>Taxa DI</u> ”), limitado a 103,0000% (cento e três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de acordo a fórmula presente na Cláusula 6.15.1. da Escritura de Emissão de Debêntures.
<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, os valores relativos ao pagamento de principal dos Créditos

	Imobiliários da Primeira Série serão amortizados em uma única parcela, na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários Primeira Série.
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração:</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, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários Primeira Série deverão ser pagos nos meses de março e setembro, sem carência, a partir da primeira data de integralização das Debêntures Primeira Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo II da 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 (i) 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 (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) (" <u>Encargos Moratórios</u> ").
8. GARANTIAS	
A CCI nº 1 não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo – SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
(i) Reserva Cidade Jardim: • Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. • CNPJ 08.274.761/0001-43 • Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP	

- Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n

(ii) Village Houses (Boa Vista Village):

- Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA.
- CNPJ 36.526.567/0001-43
- Matrícula 68.938, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz
- Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP

(iii) Surfside (Boa Vista Village):

- Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA.
- CNPJ 36.526.567/0001-43
- Matrícula 66.393, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz
- Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP

(iv) Shops Faria Lima:

- Proprietária: JHSF Participações S.A.
- CNPJ 08.294.224/0001-65
- Matrículas 197541, 170102, 68843 e 41653 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
- Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.603, São Paulo-SP

(v) Real Park Residences:

- Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A.
- CNPJ 36.779.929/0001-08
- Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP
- Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goiás, s/n

CCI nº 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de março de 2025		
SÉRIE	Única	NÚMERO	414/002	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA					
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
2. CUSTODIANTE					
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP.					
3. DEVEDORA					
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")					
CNPJ: 08.294.224/0001-65					
Endereço: Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim					
4. TÍTULO					
O "Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", celerado em 20 de fevereiro de 2025, entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").					
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEGUNDA SÉRIE: A ser definido no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI").					
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEGUNDA SÉRIE: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Segunda Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.					
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO					
Prazo e Data de Vencimento:			1.459 (um mil quatrocentos e cinquenta e nove) dias a contar da Data de Emissão,		

	vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2029
<u>Valor Total da CCI nº2:</u>	A ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI
<u>Atualização Monetária:</u>	Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Segunda Série não serão atualizados monetariamente.
<u>Remuneração:</u>	Sobre os Créditos Imobiliários Segunda Série incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ <u>Taxa DI</u> ”), limitado a 105,0000% (cento e cinco por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.15.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
<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, os valores relativos ao pagamento de principal dos Créditos Imobiliários da Segunda Série serão amortizados em uma única parcela, na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários Segunda Série.
<u>Periodicidade de Pagamento da</u>	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das

<u>Remuneração:</u>	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 nos meses de março e setembro, sem carência, a partir da primeira data de integralização das Debêntures Segunda Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo II da 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 (i) 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 (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento).
8. GARANTIAS	
A CCI nº 2 não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo – SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
(i) Reserva Cidade Jardim: • Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. • CNPJ 08.274.761/0001-43 • Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP • Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n (ii) Village Houses (Boa Vista Village): • Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. • CNPJ 36.526.567/0001-43 • Matrícula 68.938, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz • Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP (iii) Surfside (Boa Vista Village):	

- Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA.
- CNPJ 36.526.567/0001-43
- Matrícula 66.393, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz
- Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP

(iv) Shops Faria Lima:

- Proprietária: JHSF Participações S.A.
- CNPJ 08.294.224/0001-65
- Matrículas 197541, 170102, 68843 e 41653 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.603, São Paulo-SP

(v) Real Park Residences:

- Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A.
- CNPJ 36.779.929/0001-08
- Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP
- Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goiás, s/n

CCI nº 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de março de 2025		
SÉRIE	Única	NÚMERO	414/002	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA					
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
2. CUSTODIANTE					
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP.					
3. DEVEDORA					
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")					
CNPJ: 08.294.224/0001-65					
Endereço: Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim					
4. TÍTULO					
O "Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", celebrado em 20 de fevereiro de 2025, entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").					
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS TERCEIRA SÉRIE:					
A ser definido no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI").					

6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS TERCEIRA SÉRIE:	
100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Terceira Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
<u>Prazo e Data de Vencimento:</u>	1.824 (um mil oitocentos e vinte e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030.
<u>Valor Total da CCI nº 3:</u>	A ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI.
<u>Atualização Monetária:</u>	Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Terceira Série não serão atualizados monetariamente.
<u>Remuneração:</u>	Sobre os Créditos Imobiliários Terceira Série incidirão juros remuneratórios, a serem definidos no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> correspondentes a um determinado percentual da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ <u>Taxa DI</u> ”), limitado a 107,0000% (cento e sete por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.15.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
<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, os valores relativos

	ao pagamento de principal dos Créditos Imobiliários da Terceira Série serão amortizados em uma única parcela, na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários Terceira Série. .
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração:</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, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários Terceira Série deverão ser pagos nos meses de março e setembro, sem carência, a partir da primeira data de integralização das Debêntures Terceira Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo II da 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 (i) 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 (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento).
8. GARANTIAS	
A CCI nº 3 não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo – SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
(i) Reserva Cidade Jardim: • Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. • CNPJ 08.274.761/0001-43	

- Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP
- Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n

(ii) Village Houses (Boa Vista Village):

- Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA.
- CNPJ 36.526.567/0001-43
- Matrícula 68.938, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz
- Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP

(iii) Surfside (Boa Vista Village):

- Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA.
- CNPJ 36.526.567/0001-43
- Matrícula 66.393, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz
- Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP

(iv) Shops Faria Lima:

- Proprietária: JHSF Participações S.A.
- CNPJ 08.294.224/0001-65
- Matrículas 197541, 170102, 68843 e 41653 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.603, São Paulo-SP

(v) Real Park Residences:

- Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A.
- CNPJ 36.779.929/0001-08
- Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP
- Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goiás, s/n

CCI nº 4

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de março de 2025		
SÉRIE	Única	NÚMERO	414/004	TIPO DE CCI	Integral
11. EMISSORA					
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
12. CUSTODIANTE					
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP.					
13. DEVEDORA					
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")					
CNPJ: 08.294.224/0001-65					
Endereço: Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim					
14. TÍTULO					
O "Instrumento Particular de Escritura da 16ª (Décima Sexta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 4 (Quatro) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", celebrado em 20 de fevereiro de 2025, entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").					
15. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUARTA SÉRIE:					
A ser definido no Procedimento de Bookbuilding dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 4 (Quatro) Séries, sob a Forma Escritural" ("Escritura de Emissão de CCI").					
16. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUARTA SÉRIE:					

100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Quarta Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.	
17. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
<u>Prazo e Data de Vencimento:</u>	2.553 (dois mil, quinhentos e cinquenta e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de março de 2032.
<u>Valor Total da CCI nº 4:</u>	A ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI.
<u>Atualização Monetária:</u>	Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Quarta Série não serão atualizados monetariamente.
<u>Remuneração:</u>	Sobre os Créditos Imobiliários Quarta Série incidirão juros remuneratórios prefixados, a serem definidos na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitados ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, apurada conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento de janeiro de 2030 (D11F30), acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitada a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.15.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.
<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, os valores relativos ao pagamento de principal dos Créditos Imobiliários da Quarta Série serão amortizados em duas parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 13 de março de 2031 e o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures da Quarta Série, observados os percentuais indicados no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração:</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, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários Quarta Série deverão ser pagos nos meses de março e setembro, sem carência, a partir da primeira data de integralização das Debêntures Quarta Série, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo II da 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 (i) 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 (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento).
18. GARANTIAS	
A CCI nº 4 não conta com garantia real imobiliária e nem fidejussória.	
19. LOCAL DE PAGAMENTO	

São Paulo – SP	
20. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
(i)	Reserva Cidade Jardim: • Proprietária: Aveiro Incorporações Ltda. • CNPJ 08.274.761/0001-43 • Matrícula 268.911 do 18º CRI de SP • Endereço: Av. Alcides Sangirardi, s/n
(ii)	Village Houses (Boa Vista Village): • Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. • CNPJ 36.526.567/0001-43 • Matrícula 68.938, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz • Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP
(iii)	Surfside (Boa Vista Village): • Proprietária: LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. • CNPJ 36.526.567/0001-43 • Matrícula 66.393, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz • Endereço: Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP
(iv)	Shops Faria Lima: • Proprietária: JHSF Participações S.A. • CNPJ 08.294.224/0001-65 • Matrículas 197541, 170102, 68843 e 41653 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo • Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.603, São Paulo-SP
(v)	Real Park Residences: • Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A. • CNPJ 36.779.929/0001-08 • Matrícula 189.371 do 15º CRI de SP • Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goiás, s/n

ANEXO II

TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Debêntures Primeira Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do Valor Nominal Unitário amortizado
1	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/03/28	Sim	Sim	Não	100,0000%

Debêntures Segunda Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do Valor Nominal Unitário amortizado
1	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/03/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/09/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/03/29	Sim	Sim	Não	100,0000%

Debêntures Terceira Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do Valor Nominal Unitário amortizado
1	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/03/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/09/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/03/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	13/09/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	13/03/30	Sim	Sim	Não	100,0000%

Debêntures Quarta Série					
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
1	11/09/25	Sim	Não	Não	0,0000%
2	12/03/26	Sim	Não	Não	0,0000%
3	11/09/26	Sim	Não	Não	0,0000%
4	11/03/27	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/09/27	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/03/28	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/09/28	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/03/29	Sim	Não	Não	0,0000%
9	13/09/29	Sim	Não	Não	0,0000%
10	13/03/30	Sim	Não	Não	0,0000%
11	12/09/30	Sim	Não	Não	0,0000%

12	13/03/31	Sim	Sim	Não	50,0000%
13	11/09/31	Sim	Não	Não	0,0000%
14	11/03/32	Sim	Sim	Não	100,0000%

ANEXO III
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?
Reserva Cidade Jardim (Complexo Cidade Jardim)	Aveiro Incorporações Ltda. (08.274.761/0001-43)	Av. Alcides Sangirardi, s/n	268.911	18º CRI de SP	Sim	Não	Sim
Village Houses (Boa Vista Village)	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. (36.526.567/0001-43)	Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP	68.938	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz	Não	Não	Não
Surfside (Boa Vista Village)	LOTEAMENTO DOS PLÁTANOS LTDA. (36.526.567/0001-43)	Estrada Municipal PFZ-373B, Bairro Caguaçu, Porto Feliz-SP	66.393	Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz	Sim	Não	Sim
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
Real Park Residences	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n	189.371	15º CRI de SP	Sim	Não	Não

ANEXO VII

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, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“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 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) Emissão em até 4 (quatro) 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 414ª (Quadringentésima Décima Quarta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*” celebrado entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo/SP, 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, 20 de fevereiro de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Israel Kawi Saadit
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS 0157759924
CPF: 0107759924
Data/Hora da Assinatura: 20/02/2025 | 14:30 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
ICP-Brasil

DocuSigned by
Karine Simão Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMÃO BINCOLETO 3504030896
CPF: 3504030896
Data/Hora da Assinatura: 20/02/2025 | 13:28 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC Certsign RFB G8
ICP-Brasil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

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 quatro séries, de sua 414ª (quadringentésima décima quarta) 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, 20 de fevereiro de 2025.

DocuSigned by Israel Kawi Saad Assinado por: ISRAEL KAWI SANTOS 0157759824 CPF: 0107759824 Data/Hora da Assinatura: 2022/02/25 14:27 BRT O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB C: BR Emissor: AC SAREWEB RFB v5 ICP-Brasil	DocuSigned by Karine Simone Bincoletto Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETO 3504603896 CPF: 3504603896 Data/Hora da Assinatura: 2022/02/25 11:58 BRT O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital C: BR Emissor: AC CertSign RFB OS ICP-Brasil

OPEA SECURITIZADORA S.A.

JHSF



PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 414ª (QUADRINGENTÉSIMA DÉCIMA QUARTA) EMISSÃO, EM ATÉ 4 (QUATRO) SÉRIES, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

JHSF

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS