

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, das instituições intermediárias integrantes do comércio de distribuição das entidades administrativas de valores mobiliários e do Comitê de Valores Mobiliários.

## PROSPECTO PRELIMINAR

### DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 295ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA QUINTA) 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 Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, Cidade Jardim, CEP 05676-120, São Paulo - SP

### Perfazendo o montante total de

# R\$ 700.000.000,00

(setecentos milhões de reais)



CÓDIGO ISIN DOS CRI DI I: BRRBRACRIO8  
CÓDIGO ISIN DOS CRI PrêxDI: BRRBRACRIOH6  
CÓDIGO ISIN DOS CRI DI II: BRRBRACRIOI4  
CÓDIGO ISIN DOS CRI IPCA: BRRBRACRIOJ2

### 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") está realizando a emissão de 700.000 (setecentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão, em até 4 (quatro) séries ("CRI DI I", "CRI PrêxDI", "CRI DI II" e "CRI IPCA", conforme definido neste Prospecto, em conjunto, "CRI"), 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 julho de 2024 ("Data de Emissão"), o valor total de R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), 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 para o Valor Total da Emissão ("Oferta"). A alocação dos CRI entre os CRI DI I, os CRI PrêxDI, os CRI DI II e os CRI IPCA será realizada no Sistema de Vãos Comunicantes (conforme definido abaixo), com base na demanda agurada no Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo) e observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA (conforme definido abaixo). Resalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, nos termos previstos neste Prospecto, os CRI DI I terão prazo de vencimento de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de julho de 2029, os CRI PrêxDI terão prazo de vencimento de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031, os CRI DI II terão prazo de vencimento de 2.556 (dois mil quinhentos e cinquenta e seis) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 e os CRI IPCA terão prazo de vencimento de 3.654 (três mil, seiscentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de julho 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 2 deste Prospecto. O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI DI I, dos CRI DI II e dos CRI PrêxDI não será objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI IPCA será atualizado monetariamente pela variação do IPCA (conforme definido abaixo), conforme fórmula prevista no Termo de Securitização ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA"). Para mais informações sobre a fórmula de Atualização Monetária, veja o Item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", na página 2 deste Prospecto. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) 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 <http://www.b3.com.br> ("Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobre taxa (spread) (sobretaxa) a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI DI I"). A Remuneração dos CRI DI I será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI PrêxDI incidirão juros remuneratórios fixados a serem definidos na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado ao percentual correspondente à respectiva Taxa DI, 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 01 de julho de 2027 (D11-F27), acrescida exponencialmente de sobre taxa (spread) a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis ("Remuneração dos CRI PrêxDI"). A Remuneração dos CRI PrêxDI será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobre taxa (spread) a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI DI II"). A Remuneração dos CRI DI II será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitados ao maior entre: (i) 6,80% (seis inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B - NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI IPCA") e, em conjunto com a Remuneração dos CRI DI I, Remuneração dos CRI PrêxDI e Remuneração dos CRI DI II, ("Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. Para mais informações sobre a Remuneração, veja o Item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", na página 2 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 CETIP2 - 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 60, os CRI poderão ser livremente negociados entre investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, 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 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 com garantia real, em até 4 (quatro) séries, da 14ª (décima quarta) emissão, da JHSF Participações S.A. ("Créditos Imobiliários" e "Devedor", respectivamente), emitidas nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 14ª (Décima Quarta) Emissão de Debênture Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 4 (Quatro) Séries para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.", celebrado em 12 de julho de 2024 entre a Devedora e a Emissora ("Escritura de Emissão"). A Emissora instituiu 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 passará a constituir o patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora ("Patrimônio Separado"), destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e 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 terceiros. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, que gozarão da garantia que integram as Debêntures, qual seja, a Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) prestada nas Debêntures, exclusivamente, a Investidores Qualificados.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 20 A 37 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

A PRESENTE EMISSÃO NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGENCIA 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 O 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 RESTRITÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS VALORES MOBILIÁRIOS CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 "RESTRITÕES 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 19 DE JULHO DE 2024.

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

O INVESTIDOR INTERESSADO PODERÁ SOLICITAR AOS COORDENADORES A DISPONIBILIZAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS GARANTIA OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VER ITEM 2.6 DESTES PROSPECTO.

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

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), foi nomeada por escritura, 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 DI, dos CRI PrêxDI, dos CRI DI II e dos CRI IPCA foi concedido pela CVM em 15 de julho de 2024, sob os nºs 15, 16, 17 e 18, respectivamente.

DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI Nº 5, DE 2 DE JANEIRO DE 2023, DA 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 DETERMINADOS EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS, O QUE PODE SER VERIFICADO NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DE RECURSOS" DO PROSPECTO PRELIMINAR, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO III, ITEM "E"; DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS; E (iv) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: "VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DIVÍDU", 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 PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



DEVEDORA



ASSessor JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

MATTOS FILHO

AGENTE FIDUCIÁRIO



ASSessor JURÍDICO DA DEVEDORA



A data deste Prospecto Preliminar é 12 de julho de 2024.

# JHSF

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ÍNDICE**

**2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA ..... 1**

2.1. Breve Descrição da Oferta ..... 1

2.2. Apresentação da Securitizadora ..... 1

2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização ..... 1

2.4. Identificação do público-alvo ..... 2

2.5. Valor Total de Oferta ..... 2

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável: ..... 2

**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 ..... 19

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar ..... 19

**4. FATORES DE RISCO ..... 20**

4.1 Principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, em ordem decrescente de relevância, incluindo (a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao conseqüente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; e (b) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados ..... 20

**5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA ..... 38**

5.1. Cronograma tentativo ..... 38

**6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 ..... 40**

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) ..... 40

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 ..... 40

**7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA ..... 41**

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários ..... 41

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado ..... 41

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.....	41
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>43</b>
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida.....	43
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores.....	43
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 .....	43
8.4 Regime de Distribuição.....	43
8.5. Dinâmica de Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .....	44
8.6. Formador de Mercado .....	49
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização.....	49
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam .....	49
<b>9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO .....</b>	<b>50</b>
9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI .....	50
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes .....	50
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares dos CRI .....	50
9.4. Política de investimento .....	50
<b>10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS .....</b>	<b>51</b>
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:.....	51
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.....	54
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.....	54
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito.....	54
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento .....	54
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.....	55
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6. supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos Coordenadores da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais .....	55

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados.....	55
10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos.....	55
10.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço.....	69
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios.....	70
<b>11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES.....</b>	<b>71</b>
11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização .....	71
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.....	71
<b>12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA.....</b>	<b>72</b>
12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios.....	72
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.....	77
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.....	78
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 .....	78
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.....	80

<b>13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>82</b>
<b>14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.....</b>	<b>89</b>
14.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução;.....	89
14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta .....	95
<b>15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b>	<b>96</b>
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas .....	96
15.2. Demonstrações financeiras da Emissora, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima .....	96
15.3 Demonstrações financeiras da Devedora, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima .....	97
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão.....	97
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.....	97
15.6 Termo de securitização de créditos.....	97
15.7 Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis.....	98
<b>16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>99</b>
<b>17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>102</b>
<b>18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA .....</b>	<b>116</b>
18.1 Informações Adicionais dos CRI.....	116
18.2. Informações Adicionais da Devedora .....	117

## ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA.....	121
<b>ANEXO II</b>	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA .....	133
<b>ANEXO III</b>	CÓPIA DA ATA DA RCA DEVEDORA .....	153
<b>ANEXO IV</b>	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES .....	167
<b>ANEXO V</b>	TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....	261
<b>ANEXO VI</b>	INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS.....	601
<b>ANEXO VII</b>	CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA.....	693
<b>ANEXO VIII</b>	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160.....	723
<b>ANEXO IX</b>	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO.....	727

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, A LEITURA CUIDADOSA DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, INCLUSIVE SEUS ANEXOS, DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, COM ESPECIAL ATENÇÃO À SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 20 A 37 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR. 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 295ª (ducentésima nonagésima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até quatro séries, da Emissora, de 700.000 (setecentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI a ser emitida e alocada em cada uma das Séries da Emissão de CRI será definida em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), conforme Procedimento de *Bookbuilding*, e observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA. 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 14ª (décima quarta) emissão da Devedora. A Oferta será coordenada pelos 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 295ª (ducentésima nonagésima quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.” celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora (“**Contrato de Distribuição**”).

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

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

### 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 20 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 34 emissões de certificados de recebíveis imobiliários e 9 emissões de certificado de recebíveis do agronegócio em 2023, e auferiu um resultado bruto de R\$ 6.470 mil até 30 de junho de 2023.

#### Informações Financeiras da Emissora

<b>Capital Social Total (Data base 31 de março de 2024)</b>	O capital social está dividido em 7.927.248 ações (sete milhões, novecentas e vinte e sete mil, duzentas e quarenta e oito), ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 17.311.097,28 (dezessete milhões, trezentos e onze mil e noventa e sete reais e vinte e oito centavos), totalmente integralizado.
<b>Patrimônio Líquido da Emissora (Data base 31 de março de 2024)</b>	O Patrimônio Líquido é de R\$91.082.000,00 (noventa e um milhões e oitenta e dois mil reais), em 31 de março de 2024.
<b>Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social</b>	Opea Holding S.A. é a única acionista da companhia.

#### Ofertas Públicas Realizadas

<b>Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 31 de março de 2024):</b>	578
<b>Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 31 de março de 2024):</b>	R\$ 101.430.000.000,00
<b>Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 31 de dezembro de 2023):</b>	100%
<b>Percentual das Ofertas Públicas emitidas com cobrança da Emissora (data base 31 de dezembro de 2023):</b>	0%

#### Pendências Judiciais e Trabalhistas

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

#### Principais Fatores de Risco da Emissora

Os 5 (cinco) principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na Seção “Fatores de Risco”, na página 20 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

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

#### 2.4. Identificação do público-alvo

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

#### 2.5. Valor Total de Oferta

Serão emitidos até 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo certo que deverão ser alocados, no mínimo, 200.000 (duzentos mil) CRI nos CRI IPCA ("Quantidade Mínima dos CRI IPCA"). A quantidade de CRI a ser emitida e alocada em cada uma das Séries da Emissão de CRI será definida em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA. Qualquer das Séries poderá ser cancelada, exceto os CRI IPCA.

#### 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.

<b>Valor Nominal Unitário</b>	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<b>Quantidade dos CRI</b>	Serão emitidos 700.000 (setecentos mil) CRI, sendo que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, conforme Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e observada a Quantidade Mínima dos CRI IPCA. Qualquer das Séries poderá ser cancelada, exceto os CRI IPCA.
<b>Opção de Lote Adicional</b>	Não há
<b>Código ISIN dos CRI DI I</b>	BRRBRACRIOG8
<b>Código ISIN dos CRI PréxDI</b>	BRRBRACRIOH6
<b>Código ISIN dos CRI DI II</b>	BRRBRACRIOI4
<b>Código ISIN dos CRI IPCA</b>	BRRBRACRIOJ2
<b>Classificação de Risco</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
<b>Data de Emissão</b>	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de julho de 2024.
<b>Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI</b>	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, (i) os CRI DI I têm prazo de vencimento de 1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 16 de julho de 2029 (" <b>Data de Vencimento dos CRI DI I</b> "); (ii) os CRI PréxDI têm prazo de vencimento de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de julho de 2031 (" <b>Data de Vencimento dos CRI PréxDI</b> "); (iii) os CRI DI II têm prazo de vencimento de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 15 de julho de 2031 (" <b>Data de Vencimento dos CRI DI II</b> "); e (iv) os CRI IPCA têm prazo de vencimento de 3.654 (três mil, seiscentos e cinquenta e quatro) dias, contados da Data de Emissão dos CRI, com vencimento final em 17 de julho de 2034 (" <b>Data de Vencimento dos CRI IPCA</b> ") e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI DI I, a Data de Vencimento dos CRI PréxDI e a Data de Vencimento dos CRI DI II, a " <b>Data de Vencimento dos CRI</b> ".
<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</b>	Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário, no CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
<b>Atualização Monetária dos CRI DI I, dos CRI DI II e dos CRI PréxDI</b>	O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI DI I, dos CRI DI II e dos CRI PréxDI não serão objeto de atualização monetária.
<b>Atualização Monetária dos CRI IPCA</b>	O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, inclusive, calculada de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, até a Data de Aniversário dos CRI IPCA (" <b>Atualização Monetária</b> "), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso (" <b>Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA</b> "), de acordo com a seguinte fórmula: $VN_a = VN_e \times C$ onde: VN <sub>a</sub> = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VN <sub>e</sub> = Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, na primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, após incidência de juros e/ou atualização monetária, ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; C = Fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma: $C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$ onde: k = número de ordem de NI <sub>k</sub> , variando de 1 até n; n = número total de números-índice considerados na Atualização Monetária, sendo n um número inteiro; NI <sub>k</sub> = Valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior à data de aniversários caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário dos CRI IPCA, após a Data de Aniversário dos CRI IPCA, o "NI <sub>k</sub> " corresponderá ao valor do número índice do IPCA divulgado no mês de atualização; NI <sub>k-1</sub> = valor do número-índice do mês anterior ao mês k; dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a última Data de Aniversário dos CRI IPCA, conforme o caso, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro período, será acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "dup"; e dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI IPCA imediatamente anterior e a data de aniversário imediatamente subsequente, sendo também "dut" um número inteiro, sendo que: (i) na primeira Data de Aniversário, dos CRI IPCA, dia 15 de agosto de 2024, o "dut" será igual a 24 (vinte e quatro) Dias Úteis; (ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE; (iii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade; (iii) " <b>Data de Aniversário dos CRI IPCA</b> " significam as datas indicadas no Anexo V do Termo de Securitização; (iv) os fatores resultantes das expressões $\left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

	<p>(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e</p> <p>(vi) Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:</p> $NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$ <p>onde:  <math>NI_{kp}</math> = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;  <math>NI_{k-1}</math> = conforme definido acima; e  <math>Projeção</math> = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.  O número índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.  O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverá ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.</p>
<p><b>Remuneração dos CRI DI I</b></p>	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de <i>spread</i> (sobretaxa) a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<b>Remuneração dos CRI DI I</b>").</p> <p>A Remuneração dos CRI DI I será calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI I ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI I, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo, o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI DI I será calculada de acordo com a seguinte fórmula:</p> $J = VNe \times (\text{FatorJuros} - 1)$ <p>onde:  <math>J</math> = valor unitário da Remuneração dos CRI DI I devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;  <math>VNe</math> = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e  <math>\text{FatorJuros}</math> = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de <i>spread</i>, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:</p> $\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ <p>Sendo que:  <math>\text{FatorDI}</math> = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado da data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $\text{FatorDI} = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$ <p>onde:  <math>n</math> = número total de Taxa DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro;  <math>k</math> = Número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";  <math>TDI_k</math> = Taxa DI, de ordem "k", expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:</p> $TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$ <p>onde:  <math>DI_k</math> = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;  <math>\text{FatorSpread}</math> = sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $\text{Fator Spread} = \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$ <p>Sendo que:  <math>\text{spread}</math> = a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.  <math>DP</math> = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI DI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último, e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo "DP" um número inteiro.</p> <p>Observações:  A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.  O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.</p> <p>Efetua-se o produtório dos fatores <math>\left( 1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)</math> 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.  Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "<u>Fator DI</u>" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.  O fator resultante da expressão (<math>\text{Fator DI} \times \text{FatorSpread}</math>) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.  Para efeito de cálculo da <math>DI_k</math> será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo das Debêntures DI I. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI DI I 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.  A definição da taxa final da Remuneração dos CRI DI I será ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.</p>
<p><b>Remuneração dos CRI PrêxDI</b></p>	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI PrêxDI 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, 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 em 01 de julho de 2027 (DI1-F27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> ("<b>Remuneração dos CRI PrêxDI</b>"), a ser calculado de acordo com a seguinte fórmula:</p>

	$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$ <p>onde:  “J” = valor unitário da Remuneração dos CRI PrêxDI devida ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;  “Vne” = Valor Nominal Unitário dos CRI PrêxDI, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;  “FatorJuros” = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $FatorJuros = \left\{ \left( (taxa + 1)^{\frac{DP}{252}} \right) \right\}$ <p>Onde:  “taxa” = taxa de juros fixa, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida em Procedimento de Bookbuilding em qualquer caso, limitada à taxa teto dos CRI PrêxDI;  DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI PrêxDI I (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.  Para fins de clareza, a taxa será calculada da seguinte forma:</p> $taxa = (1 + Taxa DI) * (1 + Spread Prê) - 1$ $Taxa DI = \left( \frac{100.000}{PU Ajuste} \right)^{\frac{252}{n}} - 1$ <p>Spread Pré: limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>; n = 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 01 de julho de 2027 (DI1-F27), exclusive; e  PU Ajuste = Preço de ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 01 de julho de 2027 (DI1-F27), conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, em sua página na internet: <a href="https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/">https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/</a>.  A definição da taxa final da Remuneração dos CRI PrêxDI será ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.</p>
<p><b>Remuneração dos CRI DI II</b></p>	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) a ser definida na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<b>Remuneração dos CRI DI II</b>”), calculada de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI DI II ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização dos CRI DI II, ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II, imediatamente anterior (inclusive), até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, data de pagamento decorrente de declaração de Vencimento Antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) ou na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração dos CRI DI II será calculada de acordo com a seguinte fórmula:</p> $J = VNe \times (FatorJuros - 1)$ <p>onde:  J = valor unitário da Remuneração dos CRI DI II devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;  VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI II, conforme o caso, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e  FatorJuros = fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de <i>spread</i>, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:</p> $FatorJuros = (FatorDI \times FatorSpread)$ <p>sendo que:  FatorDI = produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado da data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$ <p>onde:  n = número total de Taxa DI consideradas no Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;  k = Número de ordem das Taxas DI, variando de “1” até “n”;  TDI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:</p> $TDI_k = \left( \frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$ <p>onde:  DI<sub>k</sub> = Taxa DI, de ordem “k”, divulgada pela B3, utilizada com 2 (duas) casas decimais;  FatorSpread = sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $FatorSpread = \left( \frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$ <p>Sendo que:  spread = a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.  DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI DI II (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último,) e a próxima Data de pagamento (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.  Observações:  A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.  O fator resultante da expressão é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.</p> <p>Efetua-se o produtório dos fatores <math>\left( 1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)</math> 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.  Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “<u>Fator DI</u>” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.</p>

	<p>O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.</p> <p>Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo das Debêntures DI II. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI DI II 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.</p> <p>A definição da taxa final da Remuneração dos CRI DI II será ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.</p>																																													
<p><b>Remuneração dos CRI IPCA</b></p>	<p>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitados ao maior entre: (i) 6,80% (seis inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“<b>Remuneração dos CRI IPCA</b>”) incidentes desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI IPCA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:</p> $J = VNa \times (\text{FatorSpread} - 1)$ <p>Onde:</p> <p>J = valor da Remuneração dos CRI IPCA devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;</p> <p>VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e</p> <p>FatorSpread = fator de spread fixo, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p> $\text{Fator Spread} = \left( \frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$ <p>Onde:</p> <p>Spread = a taxa de spread conforme definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, informada com 4 (quatro) casas decimais;</p> <p>DP = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento dos CRI IPCA (inclusive), conforme o caso, o que ocorrer por último, e a próxima Data de Pagamento (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.</p> <p>A definição da taxa final da Remuneração dos CRI IPCA será ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, após a apuração no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.</p>																																													
<p><b>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I</b></p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, a Remuneração dos CRI DI I será paga nos meses de janeiro e julho sem carência a partir da primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de janeiro de 2025, e, o último, na Data de Vencimento CRI DI I (cada uma, uma “<b>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I</b>”), conforme tabela abaixo:</p> <table border="1" data-bbox="539 1075 1552 1355"> <thead> <tr> <th>#</th> <th>Datas de Pagamento</th> <th>Juros</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>15/01/2025</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>2</td><td>15/07/2025</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>3</td><td>15/01/2026</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>4</td><td>15/07/2026</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>5</td><td>15/01/2027</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>6</td><td>15/07/2027</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>7</td><td>17/01/2028</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>8</td><td>17/07/2028</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>9</td><td>15/01/2029</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>10</td><td>16/07/2029</td><td>Sim</td></tr> </tbody> </table>	#	Datas de Pagamento	Juros	1	15/01/2025	Sim	2	15/07/2025	Sim	3	15/01/2026	Sim	4	15/07/2026	Sim	5	15/01/2027	Sim	6	15/07/2027	Sim	7	17/01/2028	Sim	8	17/07/2028	Sim	9	15/01/2029	Sim	10	16/07/2029	Sim												
#	Datas de Pagamento	Juros																																												
1	15/01/2025	Sim																																												
2	15/07/2025	Sim																																												
3	15/01/2026	Sim																																												
4	15/07/2026	Sim																																												
5	15/01/2027	Sim																																												
6	15/07/2027	Sim																																												
7	17/01/2028	Sim																																												
8	17/07/2028	Sim																																												
9	15/01/2029	Sim																																												
10	16/07/2029	Sim																																												
<p><b>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PróxDI</b></p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, a Remuneração dos CRI PróxDI será paga nos meses janeiro e julho sem carência a partir da primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de janeiro de 2025, e, o último, na Data de Vencimento CRI PróxDI (cada uma, uma “<b>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PróxDI</b>”), conforme tabela abaixo:</p> <table border="1" data-bbox="539 1467 1552 1859"> <thead> <tr> <th>#</th> <th>Datas de Pagamento</th> <th>Juros</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>15/01/2025</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>2</td><td>15/07/2025</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>3</td><td>15/01/2026</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>4</td><td>15/07/2026</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>5</td><td>15/01/2027</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>6</td><td>15/07/2027</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>7</td><td>17/01/2028</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>8</td><td>17/07/2028</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>9</td><td>15/01/2029</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>10</td><td>16/07/2029</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>11</td><td>15/01/2030</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>12</td><td>15/07/2030</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>13</td><td>15/01/2031</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>14</td><td>15/07/2031</td><td>Sim</td></tr> </tbody> </table>	#	Datas de Pagamento	Juros	1	15/01/2025	Sim	2	15/07/2025	Sim	3	15/01/2026	Sim	4	15/07/2026	Sim	5	15/01/2027	Sim	6	15/07/2027	Sim	7	17/01/2028	Sim	8	17/07/2028	Sim	9	15/01/2029	Sim	10	16/07/2029	Sim	11	15/01/2030	Sim	12	15/07/2030	Sim	13	15/01/2031	Sim	14	15/07/2031	Sim
#	Datas de Pagamento	Juros																																												
1	15/01/2025	Sim																																												
2	15/07/2025	Sim																																												
3	15/01/2026	Sim																																												
4	15/07/2026	Sim																																												
5	15/01/2027	Sim																																												
6	15/07/2027	Sim																																												
7	17/01/2028	Sim																																												
8	17/07/2028	Sim																																												
9	15/01/2029	Sim																																												
10	16/07/2029	Sim																																												
11	15/01/2030	Sim																																												
12	15/07/2030	Sim																																												
13	15/01/2031	Sim																																												
14	15/07/2031	Sim																																												
<p><b>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II</b></p>	<p>Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, a Remuneração dos CRI DI II será paga nos meses janeiro de julho sem carência a partir da primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de janeiro de 2025, e, o último, na Data de Vencimento CRI DI II (cada uma, uma “<b>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI II</b>”), conforme tabela abaixo:</p> <table border="1" data-bbox="539 1960 1552 2130"> <thead> <tr> <th>#</th> <th>Datas de Pagamento</th> <th>Juros</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>15/01/2025</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>2</td><td>15/07/2025</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>3</td><td>15/01/2026</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>4</td><td>15/07/2026</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>5</td><td>15/01/2027</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>6</td><td>15/07/2027</td><td>Sim</td></tr> </tbody> </table>	#	Datas de Pagamento	Juros	1	15/01/2025	Sim	2	15/07/2025	Sim	3	15/01/2026	Sim	4	15/07/2026	Sim	5	15/01/2027	Sim	6	15/07/2027	Sim																								
#	Datas de Pagamento	Juros																																												
1	15/01/2025	Sim																																												
2	15/07/2025	Sim																																												
3	15/01/2026	Sim																																												
4	15/07/2026	Sim																																												
5	15/01/2027	Sim																																												
6	15/07/2027	Sim																																												

	7	17/01/2028	Sim																																																																																																																																																				
	8	17/07/2028	Sim																																																																																																																																																				
	9	15/01/2029	Sim																																																																																																																																																				
	10	16/07/2029	Sim																																																																																																																																																				
	11	15/01/2030	Sim																																																																																																																																																				
	12	15/07/2030	Sim																																																																																																																																																				
	13	15/01/2031	Sim																																																																																																																																																				
	14	15/07/2031	Sim																																																																																																																																																				
<b>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA</b>	<p>Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, a Remuneração dos CRI DI II será paga nos meses de janeiro e julho sem carência a partir da primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de janeiro de 2024, e, o último, na Data de Vencimento CRI DI II (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA"), conforme tabela abaixo:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>#</th> <th>Datas de Pagamento</th> <th>Juros</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>15/01/2025</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>2</td><td>15/07/2025</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>3</td><td>15/01/2026</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>4</td><td>15/07/2026</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>5</td><td>15/01/2027</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>6</td><td>15/07/2027</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>7</td><td>17/01/2028</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>8</td><td>17/07/2028</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>9</td><td>15/01/2029</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>10</td><td>16/07/2029</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>11</td><td>15/01/2030</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>12</td><td>15/07/2030</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>13</td><td>15/01/2031</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>14</td><td>15/07/2031</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>15</td><td>15/01/2032</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>16</td><td>15/07/2032</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>17</td><td>17/01/2033</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>18</td><td>15/07/2033</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>19</td><td>16/01/2034</td><td>Sim</td></tr> <tr><td>20</td><td>17/07/2034</td><td>Sim</td></tr> </tbody> </table>			#	Datas de Pagamento	Juros	1	15/01/2025	Sim	2	15/07/2025	Sim	3	15/01/2026	Sim	4	15/07/2026	Sim	5	15/01/2027	Sim	6	15/07/2027	Sim	7	17/01/2028	Sim	8	17/07/2028	Sim	9	15/01/2029	Sim	10	16/07/2029	Sim	11	15/01/2030	Sim	12	15/07/2030	Sim	13	15/01/2031	Sim	14	15/07/2031	Sim	15	15/01/2032	Sim	16	15/07/2032	Sim	17	17/01/2033	Sim	18	15/07/2033	Sim	19	16/01/2034	Sim	20	17/07/2034	Sim																																																																																					
#	Datas de Pagamento	Juros																																																																																																																																																					
1	15/01/2025	Sim																																																																																																																																																					
2	15/07/2025	Sim																																																																																																																																																					
3	15/01/2026	Sim																																																																																																																																																					
4	15/07/2026	Sim																																																																																																																																																					
5	15/01/2027	Sim																																																																																																																																																					
6	15/07/2027	Sim																																																																																																																																																					
7	17/01/2028	Sim																																																																																																																																																					
8	17/07/2028	Sim																																																																																																																																																					
9	15/01/2029	Sim																																																																																																																																																					
10	16/07/2029	Sim																																																																																																																																																					
11	15/01/2030	Sim																																																																																																																																																					
12	15/07/2030	Sim																																																																																																																																																					
13	15/01/2031	Sim																																																																																																																																																					
14	15/07/2031	Sim																																																																																																																																																					
15	15/01/2032	Sim																																																																																																																																																					
16	15/07/2032	Sim																																																																																																																																																					
17	17/01/2033	Sim																																																																																																																																																					
18	15/07/2033	Sim																																																																																																																																																					
19	16/01/2034	Sim																																																																																																																																																					
20	17/07/2034	Sim																																																																																																																																																					
<b>Repactuação</b>	Não haverá repactuação programada dos CRI.																																																																																																																																																						
<b>Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI</b>	<p>Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI ou, ainda, de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI (ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso) da respectiva série será amortizado de acordo com as datas e percentuais indicados abaixo, sempre a cada 12 (doze) meses, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de janeiro de 2025; e o último pagamento, em todos os casos, devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, "Data de Amortização"):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">CRI DI</th> </tr> <tr> <th>#</th> <th>Datas de Pagamento</th> <th>Amortização</th> <th>% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>15/07/25</td><td>Sim</td><td>6,7000%</td></tr> <tr><td>2</td><td>15/07/26</td><td>Sim</td><td>7,1811%</td></tr> <tr><td>3</td><td>15/07/27</td><td>Sim</td><td>7,7367%</td></tr> <tr><td>4</td><td>17/07/28</td><td>Sim</td><td>8,3855%</td></tr> <tr><td>5</td><td>16/07/29</td><td>Sim</td><td>100,0000%</td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">CRI PróxDI</th> </tr> <tr> <th>#</th> <th>Datas de Pagamento</th> <th>Amortização</th> <th>% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>15/07/25</td><td>Sim</td><td>6,7000%</td></tr> <tr><td>2</td><td>15/07/26</td><td>Sim</td><td>7,1811%</td></tr> <tr><td>3</td><td>15/07/27</td><td>Sim</td><td>7,7367%</td></tr> <tr><td>4</td><td>17/07/28</td><td>Sim</td><td>8,3855%</td></tr> <tr><td>5</td><td>16/jul/29</td><td>Sim</td><td>9,1530%</td></tr> <tr><td>6</td><td>15/jul/30</td><td>Sim</td><td>10,0752%</td></tr> <tr><td>7</td><td>15/jul/31</td><td>Sim</td><td>100,0000%</td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">CRI DI II</th> </tr> <tr> <th>#</th> <th>Datas de Pagamento</th> <th>Amortização</th> <th>% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>15/07/25</td><td>Sim</td><td>6,7000%</td></tr> <tr><td>2</td><td>15/jul/26</td><td>Sim</td><td>7,1811%</td></tr> <tr><td>3</td><td>15/jul/27</td><td>Sim</td><td>7,7367%</td></tr> <tr><td>4</td><td>17/jul/28</td><td>Sim</td><td>8,3855%</td></tr> <tr><td>5</td><td>16/jul/29</td><td>Sim</td><td>9,1530%</td></tr> <tr><td>6</td><td>15/jul/30</td><td>Sim</td><td>10,0752%</td></tr> <tr><td>7</td><td>15/jul/31</td><td>Sim</td><td>100,0000%</td></tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">CRI IPCA</th> </tr> <tr> <th>#</th> <th>Datas de Pagamento</th> <th>Amortização</th> <th>% do Valor Nominal Unitário Atualizado amortizado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>15/07/25</td><td>Sim</td><td>6,7000%</td></tr> <tr><td>2</td><td>15/07/26</td><td>Sim</td><td>7,1811%</td></tr> <tr><td>3</td><td>15/07/27</td><td>Sim</td><td>7,7367%</td></tr> <tr><td>4</td><td>17/07/28</td><td>Sim</td><td>8,3855%</td></tr> <tr><td>5</td><td>16/07/29</td><td>Sim</td><td>9,1530%</td></tr> <tr><td>6</td><td>15/07/30</td><td>Sim</td><td>10,0752%</td></tr> <tr><td>7</td><td>15/07/31</td><td>Sim</td><td>11,2040%</td></tr> <tr><td>8</td><td>15/07/32</td><td>Sim</td><td>12,6177%</td></tr> <tr><td>9</td><td>15/07/33</td><td>Sim</td><td>14,4397%</td></tr> <tr><td>10</td><td>17/07/33</td><td>Sim</td><td>100,0000%</td></tr> </tbody> </table>			CRI DI				#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado	1	15/07/25	Sim	6,7000%	2	15/07/26	Sim	7,1811%	3	15/07/27	Sim	7,7367%	4	17/07/28	Sim	8,3855%	5	16/07/29	Sim	100,0000%	CRI PróxDI				#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado	1	15/07/25	Sim	6,7000%	2	15/07/26	Sim	7,1811%	3	15/07/27	Sim	7,7367%	4	17/07/28	Sim	8,3855%	5	16/jul/29	Sim	9,1530%	6	15/jul/30	Sim	10,0752%	7	15/jul/31	Sim	100,0000%	CRI DI II				#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado	1	15/07/25	Sim	6,7000%	2	15/jul/26	Sim	7,1811%	3	15/jul/27	Sim	7,7367%	4	17/jul/28	Sim	8,3855%	5	16/jul/29	Sim	9,1530%	6	15/jul/30	Sim	10,0752%	7	15/jul/31	Sim	100,0000%	CRI IPCA				#	Datas de Pagamento	Amortização	% do Valor Nominal Unitário Atualizado amortizado	1	15/07/25	Sim	6,7000%	2	15/07/26	Sim	7,1811%	3	15/07/27	Sim	7,7367%	4	17/07/28	Sim	8,3855%	5	16/07/29	Sim	9,1530%	6	15/07/30	Sim	10,0752%	7	15/07/31	Sim	11,2040%	8	15/07/32	Sim	12,6177%	9	15/07/33	Sim	14,4397%	10	17/07/33	Sim	100,0000%
CRI DI																																																																																																																																																							
#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado																																																																																																																																																				
1	15/07/25	Sim	6,7000%																																																																																																																																																				
2	15/07/26	Sim	7,1811%																																																																																																																																																				
3	15/07/27	Sim	7,7367%																																																																																																																																																				
4	17/07/28	Sim	8,3855%																																																																																																																																																				
5	16/07/29	Sim	100,0000%																																																																																																																																																				
CRI PróxDI																																																																																																																																																							
#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado																																																																																																																																																				
1	15/07/25	Sim	6,7000%																																																																																																																																																				
2	15/07/26	Sim	7,1811%																																																																																																																																																				
3	15/07/27	Sim	7,7367%																																																																																																																																																				
4	17/07/28	Sim	8,3855%																																																																																																																																																				
5	16/jul/29	Sim	9,1530%																																																																																																																																																				
6	15/jul/30	Sim	10,0752%																																																																																																																																																				
7	15/jul/31	Sim	100,0000%																																																																																																																																																				
CRI DI II																																																																																																																																																							
#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado																																																																																																																																																				
1	15/07/25	Sim	6,7000%																																																																																																																																																				
2	15/jul/26	Sim	7,1811%																																																																																																																																																				
3	15/jul/27	Sim	7,7367%																																																																																																																																																				
4	17/jul/28	Sim	8,3855%																																																																																																																																																				
5	16/jul/29	Sim	9,1530%																																																																																																																																																				
6	15/jul/30	Sim	10,0752%																																																																																																																																																				
7	15/jul/31	Sim	100,0000%																																																																																																																																																				
CRI IPCA																																																																																																																																																							
#	Datas de Pagamento	Amortização	% do Valor Nominal Unitário Atualizado amortizado																																																																																																																																																				
1	15/07/25	Sim	6,7000%																																																																																																																																																				
2	15/07/26	Sim	7,1811%																																																																																																																																																				
3	15/07/27	Sim	7,7367%																																																																																																																																																				
4	17/07/28	Sim	8,3855%																																																																																																																																																				
5	16/07/29	Sim	9,1530%																																																																																																																																																				
6	15/07/30	Sim	10,0752%																																																																																																																																																				
7	15/07/31	Sim	11,2040%																																																																																																																																																				
8	15/07/32	Sim	12,6177%																																																																																																																																																				
9	15/07/33	Sim	14,4397%																																																																																																																																																				
10	17/07/33	Sim	100,0000%																																																																																																																																																				

**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**

A Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos CRI caso haja a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.24 da Escritura de Emissão de Debêntures, caso, em até 120 (cento e vinte) dias contados da primeira Data de Integralização, prorrogável por até 1 (um) período de 120 (cento e vinte) dias adicionais, desde que a Devedora comprove a manutenção de a prenotação e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo respectivo cartório de registro imóveis, não seja comprovado à Securitizadora **(a)** o efetivo registro da transferência da titularidade dos imóveis objeto das matrículas nº 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942, 65.920, 65.921 e 65.922, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("**Imóveis Transferidos**"), de forma que a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.392.379/0001-70 passe a constar como única e exclusiva titular dos Imóveis Transferidos; e **(b)** o efetivo registro da alienação fiduciária sob Imóveis Transferidos, em favor da Securitizadora, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Devedora deverá realizar a amortização extraordinária das Debêntures em montante equivalente ao valor depositado Conta Vinculada e, consequentemente, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI na respectiva proporção ("**Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI**").

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

Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória, de forma proporcional ao saldo devedor de cada Série, conforme definido e calculado nos termos das Cláusulas 3.10.4, 3.10.5 e 3.10.6 do Termo de Securitização.

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

**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e dos CRI DI II.** Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente **(i)** a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, 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 DI I e/ou CRI DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("**Prêmio Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I**" e "**Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II**", respectivamente, "**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I**" e "**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II**", respectivamente):

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

onde:

PU = valor equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou CRI DI II ou seu saldo a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I e/ou CRI DI II; e  
nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória e a Data de Vencimento dos CRI DI I e/ou CRI DI II.

**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PrêxDI.** Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PrêxDI, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PrêxDI, o valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de Amortização Extraordinária Obrigatória será, em relação aos CRI PrêxDI, equivalente ao maior valor entre ("**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PrêxDI**"):

**(i) (a)** parcela do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PrêxDI em questão, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração dos CRI PrêxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização dos CRI PrêxDI em questão, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PrêxDI em questão imediatamente anterior, até a data da efetivo amortização dos CRI PrêxDI em questão (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PrêxDI em questão, devidos e não pagos até a data da efetivo amortização; 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 PrêxDI em questão, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente e da respectiva Remuneração dos CRI PrêxDI desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a 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 PrêxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PrêxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PrêxDI, devidos e não pagos até a data da efetiva amortização ("**Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PrêxDI**" e "**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PrêxDI**", respectivamente):

$$VP = \left| \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNEk}{FVPrk} \right) * PVNa \right|$$

onde:

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

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado;

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

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

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

$$FVPrk = \left[ (1 + Taxa DI) \right]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória PrêxDI, 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*

	<p>remanescente dos CRI PróxDI em questão, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva amortização.</p> <p><b>Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA.</b> Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, o valor de Amortização Extraordinária Obrigatória para os CRI IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("<b>Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA</b>", em conjunto com Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI I, Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI II e Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PróxDI, "<b>Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI</b>"; e "<b>Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA</b>", em conjunto com Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI I, Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI DI II e Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI PróxDI, "<b>Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI</b>"):</p> <p>(i) parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA; ou</p> <p>(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente, acrescido da Remuneração, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com <i>duration</i> mais próxima à <i>duration</i> remanescente dos CRI IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória:</p> $VP = \left[ \sum_{k=1}^n \left( \frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right) \right] * PVNa$ <p>onde:          PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA a ser amortizado;          "VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;          "C" conforme definido na Cláusula 4.1.2 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI IPCA;          "VNEk" é o valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso;          "n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo "n" um número inteiro;          "FVPk" é o fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:</p> $FVP_k = (1 + TESOUROI PCA)^{(nk/252)}$ <p>onde:          "TESOUROI PCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com <i>duration</i> mais próximo à <i>duration</i> remanescente dos CRI IPCA, na data da amortização, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate; e          "nk" = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.  <i>Duration</i> = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:</p> $Duration = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{VNE_k \times C}{(1+i)^{\frac{nk}{252}}} \times n_k}{VP} \times \frac{1}{252}$ <p>onde:          VNEk = conforme definido acima;          C=conforme definido acima;          Nk=conforme definido acima;          VP = conforme definido acima; e          i = taxa de juros a ser apurada no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, na forma percentual ao ano.</p>
<p><b>Resgate Antecipado dos CRI</b></p>	<p>A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização, (ii) do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, nos termos do Termo de Securitização, (iii) das hipóteses de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA e/ou da Taxa DI previstas no Termo de Securitização, (iv) da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI; e (v) da declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista no Termo de Securitização.</p>
<p><b>Resgate Antecipado dos CRI em razão de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures</b></p>	<p>Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, após o decurso de (i) em relação às Debêntures DI I, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2026; (ii) em relação às Debêntures PróxDI, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; (iii) em relação às Debêntures DI II, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; (iv) em relação às Debêntures IPCA, a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2029, 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 ("<b>Resgate Antecipado Facultativo Total</b>"), mediante o pagamento dos valores estabelecidos abaixo:</p> <p>A Devedora deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (b) estimativa prévia do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("<b>Comunicação de Resgate Antecipado</b>").</p> <p>Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total, de forma proporcional ao saldo devedor de cada Série, conforme definido e calculado nos termos abaixo.</p>



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 Centralizadora.

**Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI DI I e dos CRI DI II.** Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI I e/ou dos CRI DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, conforme o caso, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI DI I e/ou CRI DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI DI I e/ou aos CRI DI II, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, 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 DI I e/ou CRI DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo (“**Prêmio de Resgate Antecipado CRI DI I**” e “**Prêmio de Resgate Antecipado CRI DI II**”, respectivamente, “**Valor de Resgate Antecipado dos CRI DI I**” e “**Valor de Resgate Antecipado dos CRI DI II**”, respectivamente):

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

onde:

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

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a Data de Vencimento dos CRI DI I e/ou CRI DI II.

**Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PróxDI.** Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI PróxDI, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures PróxDI, o valor a ser pago aos Titulares dos CRI a título de Resgate Antecipado Facultativo será, em relação aos CRI PróxDI, equivalente ao maior valor entre (“**Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI PróxDI**”):

**(i)(a)** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI PróxDI em questão, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração dos CRI PróxDI, calculada pro rata temporis desde a respectiva primeira Data de Integralização dos CRI PróxDI em questão, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI PróxDI em questão imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate dos CRI PróxDI em questão (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PróxDI em questão, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; 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 PróxDI em questão, e da respectiva Remuneração dos CRI PróxDI desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a 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 PróxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI PróxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PróxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate (“**Prêmio de Resgate Antecipado CRI PróxDI**” e “**Valor de Resgate Antecipado dos CRI PróxDI**”, respectivamente):

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

onde:

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

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI PróxDI, 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 Total dos CRI PróxDI, e a data de vencimento programada de cada parcela k vencida; 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 PróxDI em questão, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

**Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI IPCA.** Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo dos CRI IPCA, decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA, o valor de Resgate Antecipado Facultativo Total para os CRI IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior (“**Prêmio de Resgate Antecipado CRI IPCA**”, em conjunto com Prêmio de Resgate Antecipado CRI DI I, Prêmio de Resgate Antecipado CRI DI II e Prêmio de Resgate Antecipado CRI PróxDI, “**Prêmio de Resgate Antecipado CRI**”; e “**Valor de Resgate Antecipado dos CRI IPCA**”, em conjunto com Valor de Resgate Antecipado dos CRI DI I, Valor de Resgate Antecipado dos CRI DI II e Valor de Resgate Antecipado dos CRI PróxDI, “**Valor de Resgate Antecipado dos CRI**”):

**(i)** o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculados pro rata temporis, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI IPCA; ou

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

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

onde:

“VP” é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI IPCA;

	<p>“C” conforme definido na Cláusula 4.1.2 abaixo, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI IPCA;</p> <p>“VNEk” é o valor unitário de cada um dos k valores devidos dos CRI IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso;</p> <p>“n” é o número total de eventos de pagamento a serem realizados dos CRI IPCA, sendo “n” um número inteiro;</p> <p>“FVPk” é o fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:</p> $FVPk = (1 + \text{TESOUROIPCA})^{(nk/252)}$ <p>onde:</p> <p>“TESOUROIPCA” cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com duration mais próximo à duration remanescente dos CRI IPCA, na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate; e</p> <p>“nk” = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado dos CRI e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.</p> <p>Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração dos CRI IPCA e do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:</p> $Duration = \frac{\sum_{k=1}^n \frac{VNE_k \times C}{(1+i)^{\frac{nk}{252}}} \times n_k}{VP} \times \frac{1}{252}$ <p>onde:</p> <p>VNEk = conforme definido acima;</p> <p>C=conforme definido acima;</p> <p>Nk=conforme definido acima;</p> <p>VP = conforme definido acima; e</p> <p>i = taxa de juros a ser apurada no Procedimento de Bookbuilding, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada ao disposto no Termo de Securitização.</p>
<p><b>Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo</b></p>	<p>Nos termos da Cláusula 6.22 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures (“<b>Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos</b>”) na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins da Escritura de Emissão e deste Termo de Securitização, será considerado um “Evento de Retenção de Tributos” (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures e/ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.</p> <p>Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii.a) arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou (ii.b) realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.</p> <p>Na hipótese 3.9 (ii.b.) acima, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: (i) uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; (ii) a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; (iii) o valor do Preço de Resgate Antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido (“<b>Valor de Resgate Antecipado</b>”); e (iv) demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.</p> <p>O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo correspondente a cada uma das Séries (“<b>Preço de Resgate Antecipado</b>”), calculado conforme estabelecido abaixo e observado que não haverá a incidência prêmio de resgate, conforme previsto na Cláusula 3.9.1 do Termo de Securitização.</p> <p>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.</p> <p>Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado 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.</p> <p>Por ocasião do Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento <b>(i) (a)</b> com relação aos CRI DI I, CRI PróxDI e CRI DI II, do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, e <b>(b)</b> com relação aos CRI IPCA, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA ou seu saldo, conforme o caso, acrescido <b>(ii)</b> da Remuneração dos CRI da respectiva Série, calculados <i>pro rata temporis</i> 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 dos CRI (exclusive), bem como <b>(iii)</b> de eventuais Encargos Moratórios devidos, não sendo devido qualquer prêmio, sendo certo que sobre tal pagamento incidirá o acréscimo de tributos previstos nas Cláusula 7.31 da Escritura de Emissão das Debêntures.</p>
<p><b>Vencimento Antecipado</b></p>	<p><b>Vencimento Antecipado Automático:</b> Constitui evento de vencimento que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures (“<b>Evento de Vencimento Antecipado Automático</b>”), aplicando-se o disposto na cláusula 11.2.3 do Termo de Securitização, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:</p> <p><b>(i)</b> o inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas SPEs (conforme definido abaixo), de qualquer obrigação pecuniária devida à Emissora na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;</p> <p><b>(ii)</b> ocorrência de <b>(a)</b> liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou das SPEs; <b>(b)</b> pedido de autofalência da Devedora e/ou das SPEs; <b>(c)</b> pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou das SPEs, não devidamente elidido no prazo legal; <b>(d)</b> propositura, pela Devedora e/ou pelas SPEs, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; <b>(e)</b> pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“<b>Lei nº 11.101</b>”), no âmbito de recuperação</p>

	<p>judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de tutela cautelar, medidas preparatórias ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, tomada de qualquer medida ou início, de qualquer processo similar em outra jurisdição, ou ocorrência de qualquer evento similar aos descritos neste item (e); ou (f) ingresso em juízo pela Devedora e/ou pelas SPEs, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;</p>
(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 (“ <b>Dívida Financeira</b> ”) da Devedora e/ou das SPEs (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação à Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação às SPEs a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;
(v)	cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou das SPEs (no qual referida sociedade é a incorporada) ou incorporação de ações da Devedora e/ou das SPEs, sem a prévia e expressa autorização da Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se: (a) em caso de fusão ou incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs, a Devedora e/ou Controladas da Devedora, desde que a sociedade resultante seja a Devedora; e/ou (b) em caso de cisão, fusão e incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs e/ou Controladas da Devedora, desde que o controle final direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação, permaneça da Devedora.
(vi)	se a Devedora e/ou as SPEs ceder, transferir ou gravar, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia, salvo (a) mediante autorização prévia, expressa e por escrito da Emissora; ou (b) conforme expressamente autorizado nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia;
(vii)	se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade total da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia;
(viii)	caso a Devedora e/ou as SPEs realizem alteração ou modificação de seu objeto social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 (“ <b>Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário</b> ”), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;
(ix)	questionamento judicial, pela Devedora ou pelas SPEs sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e
(x)	caso a Devedora, as SPEs 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, os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias Reais.
	<p><b>Vencimento Antecipado Não Automático:</b> Constituem eventos de vencimento não automático (“<b>Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático</b>”) e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, “<b>Eventos de Vencimento Antecipado</b>”) que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.4 do Termo de Securitização:</p>
(i)	inadimplemento ou mora de qualquer dívida financeira ou qualquer obrigação pecuniária de qualquer Dívida Financeira da Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação a Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, ambos conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico no respectivo acordo ou contrato;
(ii)	arresto, sequestro ou penhora das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental (conforme definido abaixo) 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 Emissora, conforme autorizado pelos Titulares dos CRI;
(v)	redução do capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se para absorção de prejuízos;
(vi)	realização de mútuos ou empréstimos pela Devedora, na qualidade de mutuante ou mutuária, com qualquer sociedade do Grupo Econômico, exceto por (a) operações na qual a Devedora figure como devedora e desde que sejam contratadas em condições equitativas de mercado ( <i>arm’s length</i> ) ou em termos e condições mais benéficas à Devedora do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma pessoa ou entidade que não seja do Grupo Econômico (conforme definido abaixo); (b) operações na qual a Devedora figure como credora e desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex ou para o repasse de recursos obtidos pela Devedora por meio de qualquer emissão de valores mobiliários; ou (c) contratos de mútuo existentes nesta data ou que sejam subordinados às Debêntures, ou seja, cujos pagamentos, inclusive intermediários, tanto de principal quanto de juros, encargos e outros pagamentos similares ocorram após a Data de Vencimento; sendo certo que fica permitido a realização da amortização de tais mútuos pela Devedora mediante conversões de mútuo em capital (vedada participação recíproca);
(vii)	inadimplemento pela Devedora e/ou pela SPE (ainda que na condição de garantidora) de qualquer Dívida Financeira, em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação à Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;
(viii)	caso seja constituído pela Devedora e/ou pela SPE ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer Ônus (conforme definido abaixo) sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Contratos de Garantia;
(ix)	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;

<p>(x)</p> <p>(xi)</p> <p>(xii)</p> <p>(xiii)</p> <p>(xiv)</p> <p>(xv)</p> <p>(xvi)</p> <p>(xvii)</p> <p>(xviii)</p> <p>(xix)</p> <p>(xx)</p> <p>(xxi)</p> <p>(xxii)</p> <p>(xxiii)</p> <p>(xxiv)</p> <p>(xxv)</p> <p>(xxvi)</p> <p>(xxvii)</p>	<p>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 (“<b>Grupo Econômico</b>”), exceto pela prestação de garantia pessoal (fiança e/ou aval) ou reais pela Devedora em benefício de suas Controladas, diretas ou indiretas e/ou dos respectivos condomínios referentes aos Imóveis Lastró;</p> <p>se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade parcial da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexecutabilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Emissora e/ou pelos Titulares dos CRI; ou</p> <p>se houver o descumprimento pela Devedora e/ou pela SPE no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da notificação que a Emissora tenha feito à Devedora e à SPE nesse sentido, observado, que na hipótese de previsão de prazos de cura específicos, estes deverão ser respeitados;</p> <p>se a Devedora e/ou a SPE tiver prestado qualquer informação ou declaração falsas, inconsistentes, insuficientes, imprecisas ou desatualizadas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia de que seja parte, não sanada (se possível o saneamento) em 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de referida, inconsistência, insuficiência, imprecisão ou inatualidade;</p> <p>existência de decisão judicial ou arbitral, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo), 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;</p> <p>caso em qualquer Data de Verificação (conforme definido abaixo), o saldo devedor das Debêntures seja superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo) (“<b>Índice LTV</b>”), observado o disposto na Escritura de Emissão e a opção da Devedora de constituir a Alienação Fiduciária Recomposição LTV (conforme definido abaixo) até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido abaixo);</p> <p>se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, de qualquer dos Imóveis Lastró e/ou dos Imóveis Garantia, exceto por aquelas: <b>(a)</b> que sejam sanadas em até 45 (quarenta e cinco) dias; <b>(b)</b> que estejam em processo tempestivo de renovação; ou <b>(c)</b> 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;</p> <p>protesto legítimo de títulos contra a Devedora e/ou a SPE, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, <b>(a)</b> em relação a Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou <b>(b)</b> em relação a SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: <b>(a)</b> o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que <b>(b)</b> foi cancelado ou susinado ou <b>(c)</b> a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;</p> <p>sentença condenatória transitada em julgado contra a Devedora e/ou a SPE, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior <b>(a)</b> em relação à Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou <b>(b)</b> em relação a SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico ou se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a Devedora tiver contestado a respectiva atuação;</p> <p>distribuição de dividendos caso a Devedora 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;</p> <p>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;</p> <p>caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos;</p> <p>não pagamento, pela Devedora, de sentenças judiciais transitadas em julgado ou decisões arbitrais definitivas 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, 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;</p> <p>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;</p> <p>descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência da Emissão, de índice financeiro equivalente à razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da Devedora inferior a 60% (sessenta por cento), a qual será apurada trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Devedora, calculado pela Devedora e verificado pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto na Cláusula 9.1 inciso (i), alíneas (a) e (b) da Escritura de Emissão, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas, conforme o caso, da Devedora referentes ao período findo em 30 de junho de 2024 (“<b>Índice Financeiro</b>”), devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;</p> <p>caso ocorra transferência dos Imóveis Garantia para Nova SPE sem que tenham sido atendidas as Condições de Disposição;</p> <p>desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastró e/ou dos Imóveis Garantia, que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação; e</p> <p>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;</p> <p>Para fins do disposto acima:</p> <p>(a) “<u>Autoridade Governamental</u>” significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional,</p>
---	--

	<p>cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;</p> <p>(b) <b>“Controlada”</b> significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Emissora;</p> <p>(c) <b>“Dívida Líquida”</b> 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;</p> <p>(d) <b>“Ônus”</b> 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;</p> <p>(e) <b>“Patrimônio Líquido”</b> significa a linha correspondente em seu balanço patrimonial, excluído da participação dos acionistas minoritários;</p> <p>(f) <b>“SPE”</b> significa a(s) SPE(s) outorgantes atuais, e qualquer outra sociedade que venha a substituir e/ou complementá-las no âmbito do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos da Escritura de Emissão e/ou do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis;</p> <p>(g) <b>“Data de Verificação”</b> significa cada data de verificação do Índice LTV, pela Securitizadora, a qual deverá ser realizada (i) a cada 6 meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data de emissão e a data da primeira liberação parcial dos imóveis, nos termos da Cláusula 3.10.8 do Termo de Securitização; e (ii) a cada 12 (doze) meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Emissora, do Relatório de Controle LTV, durante período compreendido entre a data da primeira liberação parcial dos imóveis e a data de vencimento, nos termos da Cláusula 3.10.8 do Termo de Securitização.</p> <p>(h) <b>“Relatório de Controle LTV”</b> significa o relatório fornecido pela Devedora à Securitizadora até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados, referentes ao encerramento do exercício social da Devedora), no qual constarão as informações necessárias para o cálculo do Índice LTV, substancialmente na forma prevista no Anexo VIII da Escritura de Emissão;</p> <p>(i) <b>“Valor dos Imóveis”</b> significa o valor indicado no laudo de avaliação realizado por qualquer uma das seguintes empresas: <b>(a)</b> Cushman &amp; Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; <b>(b)</b> CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; <b>(c)</b> Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; <b>(d)</b> Engobanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; <b>(e)</b> Mazars Auditores Independentes – Sociedade Simples Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.326.840/0006-00 (todas, em conjunto, <b>“Avaliadoras”</b>), conforme informado pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, anualmente no Relatório de Controle LTV;</p> <p><b>“Data Limite para Recomposição do Índice LTV”</b> significa o 40º (quadragésimo) dia contado da Data de Verificação em que a Securitizadora constatou e comunicou a Devedora sobre o descumprimento do Índice LTV nos termos da Cláusula 11.2.2 (xv) acima (ou seja, saldo devedor das Debêntures superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis;</p>
<p><b>Garantias</b></p>	<p>A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão dos CRI, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão dos CRI, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão <i>inter vivos</i>, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito (<b>“Obrigações Garantidas”</b>), serão constituídas as seguintes garantias reais (<b>“Garantias Reais”</b>):</p> <p>(i) Alienação fiduciária de imóveis de titularidade da Canárias Administradora De Bens Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 12.989.780/0001-23 (<b>“Canárias”</b>); a JHSF Incorporações Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 05.345.215/0001-68 (<b>“JHSF Incorporações”</b>); a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 36.392.379/0001-70 (<b>“JHSF FBV”</b>); a Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços De Concierge Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 03.068.790/0001-35 (<b>“Boa Vista”</b>); São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.665.461/0001-62 e NIRE 35226921971, com sede na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º Andar – Parte, Cidade Jardim, São Paulo/SP, CEP 05.676-12 (“São Sebastião”) e a RT 082 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 39.612.249/0001-93 (“RT 082” e, em conjunto, as “SPEs”), devidamente descritos e caracterizados nas matrículas nºs (i) 68.178, 9.990, 68.176, 68.186, 68.181, 68.188, 68.184, 68.185, 68.170, 68.167, 68.175, 68.156, 68.151, 68.152, 68.155, 68.153, 68.157, 68.154, 68.166, 68.158, 67.363, 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941, 65.942, 54.738, 54.740 65.920, 65.921, 65.922, 49.579, 61.346 e 68.161, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo; (ii) 287.019, 287.028, 287.010, 287.011, 287.053, 287.054, 287.036, 287.044, 287.045, 287.021, 287.030, 287.013, 287.026, 287.035, 287.017, 287.051, 287.052, 287.060, 287.061, 287.042, 287.033, 287.016, 287.059, 287.041, 287.007, 287.012, 287.024 e 198.799, todas do 18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo (<b>“Imóveis Garantia”</b>), outorgada pelas SPEs em benefício da Securitizadora (<b>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</b>), a ser constituída nos termos de instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e as SPEs, com intervenção e anuência da Devedora (<b>“Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis”</b>), conforme Anexo VI deste Prospecto, cujas certidões de matrículas atualizadas e demais dados cadastrais estão apenas ao Instrumento de Alienação Fiduciária. O Investidor interessado poderá solicitar aos Coordenadores a disponibilização dos laudos de avaliação dos Imóveis Garantia objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis; e</p> <p>(ii) cessão fiduciária dos recursos depositados na Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), nos termos da 6.10.2.1 da Escritura de Emissão, outorgada pela Devedora em benefício da Securitizadora (<b>“Cessão Fiduciária”</b>) e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis, os <b>“Garantias Reais”</b>), a ser constituída nos termos</p>

	<p>do instrumento próprio a ser celebrado entre a Securitizadora e a Devedor ( “<b>Contrato de Cessão Fiduciária</b>” e, em conjunto com o Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, os “<b>Contratos de Garantia</b>” ). A Cessão Fiduciária subsistirá até que seja enviada à Securitizadora documentação que comprove, cumulativamente, as seguintes condições (a) o efetivo registro da transferência da titularidade dos imóveis objeto das matrículas n° 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942, 65.920, 65.921 e 65.922, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo (“<b>Imóveis Transferidos</b>”), de forma que a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob n° 36.392.379/0001-70 passe a constar como única e exclusiva titular dos Imóveis Transferidos; e (b) o efetivo registro da alienação fiduciária sob Imóveis Transferidos, em favor da Fiduciária, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária (conforme definido na Escritura de Emissão) (sendo os itens (a) e (b) definidos como “<b>Condição de Liberação</b>”). Em até 2 (dois) Dias Úteis contados da verificação da Condição de Liberação, e desde que não esteja em curso nenhum Evento de Vencimento Antecipado e/ou descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações pecuniárias, a Securitizadora deverá tomar as ações necessárias para liberar os recursos retidos na Conta Vinculada, incluindo eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras realizadas com referidos recursos, à Devedora.</p>
<p><b>Lastro dos CRI</b> <b>Existência ou não de Regime Fiduciário</b></p>	<p>Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures. Será instituído, pela Securitizadora, regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, sobre a Conta Centralizadora, sobre as Aplicações Financeiras Permitidas, sobre o Fundo de Despesas, sobre Debêntures e demais bens e direitos vinculados à emissão, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430 (“<b>Regime Fiduciário</b>”), com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.</p>
<p><b>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</b></p>	<p>Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitória a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI;</li> <li>(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;</li> <li>(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;</li> <li>(iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;</li> <li>(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste 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;</li> <li>(vi) renúncia da Emissora, manifestada por escrito, através de comunicação ao Agente Fiduciário; ou</li> <li>(vii) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da companhia Securitizadora.</li> </ul>
<p><b>Tratamento Tributário</b></p>	<p>As informações contidas no Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito.</p> <p><b>Titulares de CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais</b></p> <p><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.</p> <p><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: <b>(i)</b> até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); <b>(ii)</b> de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); <b>(iii)</b> 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 <b>(iv)</b> 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).</p> <p>Regras específicas a depender do investidor: Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.</p> <p><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.</p> <p><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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p><u>PIS/COFINS:</u> Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas, tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto nº 8.426).</p> <p>Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Na hipótese de</p>

	<p>aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial, podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).</p> <p>Deduções no cômputo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.</p> <p><b>Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins Fiscais</b></p> <p>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.</p> <p><b>Investidores 4.373:</b> Rendimentos auferidos pelos demais investidores (que não sejam pessoas físicas) domiciliados ou com sede para fins fiscais no exterior, que invistam em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 e que não sejam domiciliados em JTF estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como JTF, o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.</p> <p>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.</p> <p><b>Conceito JTF</b></p> <p>Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.</p> <p>A RFB lista no artigo 1º da Instrução RFB 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Note-se que, em 28 de novembro de 2014, a RFB publicou a Portaria RFB 488, que reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezesete por cento) o limite mínimo de tributação da renda para fins de enquadramento como JTF para países e regimes alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com regras a serem estabelecidas pelas autoridades fiscais brasileiras. Embora a Portaria RFB 488 tenha diminuído a alíquota mínima, a Instrução RFB 1.037, que identifica os países considerados como JTF, ainda não foi alterada para refletir essa modificação. Note que a Lei nº 14.596, publicada em 14 de junho de 2023, altera a Lei 9.430 para reduzir o percentual de 20% (vinte por cento) para 17% (dezesete por cento), a partir de 01 de janeiro de 2024.</p> <p><b>Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio</b></p> <p>Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.</p> <p><b>Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos</b></p> <p>As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2º, inciso V e VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.</p> <p><b>Discussões Legislativas</b></p> <p>Por fim, importante mencionar que determinados projetos de lei no Congresso objetivam alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas de modificação serão efetivamente aprovadas e implementadas e como elas podem vir a impactar investimentos em CRI. Caso tais projetos sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos, a fim de identificar eventuais impactos futuros.</p>
<p><b>Outros, direitos, vantagens e restrições</b></p>	<p>Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no Prospecto, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário após o encerramento da Oferta.</p> <p>No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento da Oferta, manifestar-se sobre eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.</p>

### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

#### 3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

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

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

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

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

**Tabela 1 – Identificação dos Imóveis Lastro**

Imóvel Lastro	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Reserva Cidade Jardim	Aveiro Incorporações Ltda. CNPJ 08.274.761/0001-43	Av. Alcides Sangirardi, s/n	268.911	18º CRI de SP	Não	Não	Sim
SP Surf Club	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	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro
<b>Reserva Cidade Jardim</b> 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\$ 615.891.775	88,0%
<b>SP Surf Club</b> 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\$ 84.108.225	12,0%
<b>Total</b>		<b>R\$ 700.000.000,00</b>	<b>100,0%</b>



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

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

Imóvel Lastró	2S/24(R\$)	1S/25 (R\$)	2S/25 (R\$)	1S/26(R\$)	2S/26 (R\$)	1S/27 (R\$)
Reserva Cidade Jardim	R\$12.461.024,00	R\$50.889.448,00	R\$50.889.448,00	R\$72.277.398,00	R\$72.277.398,00	R\$59.516.177,00
	2S/27(R\$)	1S/28(R\$)	2S/28 (R\$)	1S/29 (R\$)	2S/29 (R\$)	Total
	R\$59.516.177,00	R\$59.516.177,00	R\$59.516.177,00	R\$59.516.177,00	R\$59.516.177,00	<b>R\$615.891.775,00</b>

Imóvel Lastró	2S/24(R\$)	1S/25 (R\$)	2S/25 (R\$)	1S/26(R\$)	2S/26 (R\$)	Total
SP Surf Club	R\$16.821.645,00	R\$16.821.645,00	R\$16.821.645,00	R\$16.821.645,00	R\$16.821.645,00	<b>R\$84.108.225,00</b>

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI.

**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 dos CRI, com cópia à Emissora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão das Debêntures: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("**Período de Verificação**"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Imóveis Lastró 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 Lastró 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.

Para fins do disposto 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 Lastró (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 dos CRI 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 dos CRI se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Emissão das Debêntures.

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	Projetos		
		Reserva	SP Surf Club	Total
2024	2S/24	12.461.024	16.821.645	29.282.669
2025	1S/25	50.889.448	16.821.645	67.711.093
	2S/25	50.889.448	16.821.645	67.711.093
2026	1S/26	72.277.398	16.821.645	89.099.043
	2S/26	72.277.398	16.821.645	89.099.043
2027	1S/27	59.516.177	-	59.516.177
	2S/27	59.516.177	-	59.516.177
2028	1S/28	59.516.177	-	59.516.177
	2S/28	59.516.177	-	59.516.177
2029	1S/29	59.516.177	-	59.516.177
	2S/29	59.516.177	-	59.516.177
2030	1S/30	-	-	-
	2S/30	-	-	-
2031	1S/31	-	-	-
	2S/31	-	-	-
<b>Total</b>		<b>615.891.775</b>	<b>84.108.225</b>	<b>700.000.000</b>

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo. **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e nem dos CRI; 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 Securitizadora, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. O Cronograma Indicativo da Destinação de Recursos é feito com base na capacidade da Devedora de aplicação de recursos dado os custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, diretamente atinentes à construção e/ou expansão e/ou desenvolvimento e/ou reforma de unidades de negócios histórico de recursos por ela aplicados nos últimos 3 (três) exercícios sociais, conforme tabela a seguir:

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

## 4. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

**4.1 Principais fatores de risco associados à Oferta e à Securitizadora, em ordem decrescente de relevância, incluindo (a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; e (b) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados**

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

*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 conseqüentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: 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: 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: 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: 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.

Escala qualitativa de risco: 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 dos CRI, 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 dos CRI, 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: 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: 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: 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: 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: Materialidade Maior.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

#### *Risco de não cumprimento de Condições Precedentes*

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro automático 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. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado **(a)** caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto no Contrato de Distribuição, implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou **(b)** caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras 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 CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

#### Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (taxa SELIC); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração no IPCA; **(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.

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: 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, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, é necessária a participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI. Nesses casos, a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial, poderá utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios. Tais procedimentos judiciais e extrajudiciais implicarão em custos adicionais, não sendo possível, ainda, assegurar que será possível recuperar parte ou a totalidade dos valores não repassados ou devidos, tampouco o tempo que será necessário para a conclusão de tais procedimentos. Tais eventos poderão impactar adversamente o retorno do investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.



Riscos relacionados à possibilidade de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora poderá proceder com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures a seu exclusivo critério, **(i)** em relação às Debêntures DI I, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2026; **(ii)** em relação às Debêntures PrêxDI, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iii)** em relação às Debêntures DI II, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; **(iv)** em relação às Debêntures IPCA, a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2029, com a publicação de comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total ou por meio de tal comunicação de forma individual, dirigida à Securitizadora. Há previsão de Resgate Antecipado dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; **(ii)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; **(iii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; e/ou **(iv)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva do IPCA e/ou sobre a Taxa Substitutiva DI entre os Titulares dos CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberação acerca da Taxa Substitutiva do IPCA e/ou da Taxa Substitutiva DI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: 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: 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\$ 91.082.000,00 (noventa e um milhões e oitenta e dois mil reais), em 31 de março 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: Materialidade Maior.

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

A Remuneração dos CRI será definida mediante Procedimento de *Bookbuilding*. Serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI. Adicionalmente, a participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode reduzir a quantidade dos CRI para os Investidores Qualificados que não sejam Pessoas Vinculadas, posteriormente reduzindo a liquidez desses CRI no mercado secundário. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem 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: 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: 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 Centralizadora. 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: Materialidade Maior.

*Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração e a data de efetivo pagamento*

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares dos CRI DI I e DI II serão realizados com base na Taxa DI divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem com relação à data de pagamentos dos valores devidos, observando-se ainda um intervalo de no mínimo 2 (dois) Dias Úteis entre os pagamentos relacionados às Debêntures e aos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular dos CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode representar uma perda no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

A adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI pode ser questionada judicialmente por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras

As Debêntures DI I, Prém DI e DI II e os CRI DI I, Prém DI e DI II são remunerados com base na Taxa DI divulgada pela B3. O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 176 que declara ser "nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID-CETIP" em decorrência da interpretação formalizada nos acórdãos que deram origem à Súmula 176 de que a ANBID-CETIP (atualmente, B3), é uma entidade de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras. Em eventual cobrança judicial das Debêntures DI I, Prém DI e DI II, o entendimento da Súmula 176 poderá ser mencionado para argumentar que a Taxa DI não é válida para remuneração das Debêntures DI I, Prém DI e DI II. No caso de aplicação da Súmula 176 pelo poder judiciário, poderá ser estabelecido pelo juízo um novo índice para cálculo da Remuneração das referidas Debêntures, o qual poderá resultar em uma Remuneração inferior àquela que seria obtida por meio do cálculo da Remuneração com base na Taxa DI Over, prejudicando a rentabilidade das Debêntures da Segunda Série, e, conseqüentemente, dos titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI e/ou IPCA

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

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

Caso a Taxa DI e/ou o IPCA venham a ser divulgadas antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral deixará de ser realizada, e a Taxa DI e/ou o IPCA divulgados passarão novamente a ser utilizada para o cálculo da remuneração e atualização monetária dos CRI, conforme o caso.

Caso não haja acordo sobre o Taxa Substitutiva entre a Emissora, a Devedora e os Titulares dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Geral mencionada acima, a Emissora deverá informar à Devedora, o que acarretará o resgate antecipado obrigatório das Debêntures pela Devedora em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado

dos CRI, com seu conseqüente cancelamento (i) no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da assembleia geral de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; (ii) na respectiva Data de Vencimento; ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

*Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão*

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

Escala qualitativa de risco: 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: 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 e a Quantidade Mínima dos CRI IPCA. 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 a Quantidade Mínima de CRI IPCA e que quaisquer das Séries poderão não ser emitidas, caso em que, os CRI emitidos serão alocados na(s) Série(s) remanescente(s). Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares de CRI, que poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: 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 e não emissão de carta conforto*

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. Conseqüentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes neste Prospecto, de forma que essas informações podem não refletir a real situação da Emissora.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

*Riscos associados à guarda de documentos comprobatórios pelo Custodiante*

O Custodiante é responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios que os Créditos Imobiliários. A perda, destruição e/ou extravio de referidos Documentos Comprobatórios poderá resultar em dificuldades de cobrança dos Direitos Creditórios, e perdas para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: 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: Materialidade Média.

### Risco de Não Constituição das Garantias Reais

As Garantias Reais ainda não se encontram constituídas, até a data de assinatura do Termo de Securitização, tendo em vista que seus respectivos instrumentos, ainda não foram registrados perante as entidades competentes nos termos ali previstos, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das Garantias Reais, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais, que poderão, inclusive, demandar a apresentação de documentos adicionais, a celebração de aditamentos ou mesmo a alteração de forma do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóvel. Adicionalmente, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis, há condições de eficácia em relação à alienação de determinados Imóveis Garantia. Caso as Garantias Reais não sejam constituídas e/ou a condição de eficácia descrita no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis não seja cumprida, os Titulares dos CRI não poderão executar as Garantias Reais, em sua totalidade, em caso de um descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações no âmbito dos CRI, caso haja uma deterioração de sua capacidade financeira.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

### Risco relativo à ausência de laudo de avaliação para um dos Imóveis Garantia

Até a data de divulgação do presente Prospecto, não foi emitido laudo de avaliação final para o imóvel objeto da matrícula nº 9.999, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis. Caso o laudo de avaliação do referido Imóvel Garantia não seja emitido conforme previsto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis e até a primeira Data de Integralização, o valor atribuído no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis para este Imóvel Garantia poderá não refletir o seu efetivo valor real, e, conseqüentemente, o atendimento ao Índice LTV poderá ser impactado.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

### Risco de Insuficiência da Garantias Reais

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

Escala qualitativa de risco: 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: Materialidade Médio.

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

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora e da Securitizadora, e não englobou a revisão de Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. A realização de auditoria jurídica

com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, o investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio.

#### Risco de Fungibilidade

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

Escala qualitativa de risco: 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: Materialidade Média.

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

Os índices financeiros (*covenants*) previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização não são definidas 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: Materialidade Média.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

**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: 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: Materialidade Menor.

**Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar na redução de liquidez das Debêntures para negociação no mercado secundário.**

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle das Partes, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação, realizado durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a alienar os CRI, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário, o que poderá causar prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

**Risco da Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Devedora e da Emissora**

Os Formulários de Referência da Devedora e da Emissora não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às informações constantes dos Formulários de Referência da Devedora e da Emissora, incluindo, mas não se limitando, a conformidade dos Formulários de Referência da Devedora e da Emissora com os termos da Resolução da CVM 80, e demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores.

Escala qualitativa de risco: 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 ANBIMA e 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, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 19 do Código de Ofertas Públicas da 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: Materialidade Menor.

**Riscos relacionados à Emissora**

**Registro da 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: Materialidade Menor

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: Materialidade 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: Materialidade Menor/ Materialidade Média

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 no momento em que 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: Materialidade 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: Materialidade Menor/ 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: Materialidade Menor/ Materialidade Menor

#### Outros Riscos Relacionados à Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor/ Materialidade Menor

#### Principais riscos relacionados à Devedora

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor/ Materialidade Alta

*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: Materialidade Menor/ Materialidade Média

*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: Materialidade 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: Materialidade 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: Materialidade Média/ Materialidade Média

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

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

## 5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

### 5.1. Cronograma tentativo

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM	12/07/2024
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado, Lâmina e disponibilização deste Prospecto Preliminar	12/07/2024
3.	Nova disponibilização deste Prospecto Preliminar	15/07/2024
4.	Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	15/07/2024
5.	Início do Período de Reserva	19/07/2024
6.	Encerramento do Período de Reserva	28/07/2024
7.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	29/07/2024
8.	Comunicado ao Mercado de Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	30/07/2024
9.	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo <sup>(2)</sup>	30/07/2024
10.	Procedimento de Alocação	31/07/2024
11.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	31/07/2024
12.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	26/01/2025

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

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

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

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

#### **Procedimentos**

##### **(a) 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.

##### **(b) Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados**

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, (1) com relação aos CRI DI I, aos CRI PróxDI e aos CRI DI II, ao Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde

a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série até a data da efetiva integralização dos CRI; e (2) com relação aos CRI IPCA, ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA até a data da efetiva integralização dos CRI ("**Preço de Integralização**"), observadas as demais disposições do Termo de Securitização.

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

Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários apenas entre Investidores Qualificados, observado que os CRI adquiridos no âmbito da Oferta não poderão ser negociados com público investidor em geral, salvo 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, e após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

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

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

***(e) 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.

### **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 20 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**

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: **(i)** reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou **(ii)** caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta. A modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertadas, na forma e condições previstas no Termo de Securitização.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

O disposto acima não se aplica à hipótese prevista no parágrafo abaixo, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

É permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelos Coordenadores em conjunto com a Emissora e a Devedora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora ou pela Devedora, não sendo necessário requerer junto à CVM tal modificação, observado que: **(i)** é obrigatória a comunicação da modificação à CVM; e **(ii)** a requerimento dos Coordenadores, a CVM pode prorrogar o prazo de distribuição da Oferta.

Tendo sido deferida a modificação, a CVM pode, uma única vez, por sua própria iniciativa ou a requerimento dos Coordenadores, prorrogar o prazo de distribuição da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização dos CRI, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente pela Emissora através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de **(i)** suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização dos CRI; ou **(ii)** cancelamento da Oferta, todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização dos CRI; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou da respectiva revogação, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de **(i)** suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização dos CRI; ou **(ii)** cancelamento da Oferta, todos os Investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização dos CRI; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou da respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa seção do Prospecto será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

Observado o disposto no item 14.1. abaixo, a Oferta somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições:

- (i) obtenção do registro da Oferta perante a CVM; e
- (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.

### **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.

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

A reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 12 de julho de 2024, autorizou, dentre outros, a emissão das Debêntures, para colocação privada exclusivamente perante a Securitizadora, e a vinculação aos CRI e a constituição da Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato Cessão Fiduciária ("**Aprovação Societária da Devedora**"), cuja ata foi apresentada à CVM e será arquivada na JUCESP e publicada no jornal "O Estado de S. Paulo" ("**Jornal de Publicação**"), com divulgação simultânea da íntegra da do referido documento no *website* do Jornal de Publicação, que providenciará a certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos nas páginas próprias emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o inciso I do artigo 62 e com o inciso I do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações.

#### **8.3.3. Aprovação Societária das SPEs**

Nas atas da **(a)** reunião de sócios da Canárias; **(b)** reunião de sócios da JSHF Incorporações; **(c)** reunião de sócios da JHSF FBV; **(d)** reunião de sócios da Boa Vista; **(e)** reunião de sócios da São Sebastião; e **(f)** reunião de sócios da RT 082 Empreendimentos realizadas em 12 de julho de 2024 ("**Aprovação Societária SPEs**"), em conjunto com a Aprovação Societária da Devedora e a Aprovação Societária da Emissora, "**Atos Societários**") foi deliberada e aprovada, dentre outros: **(i)** a constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo), nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo); e **(ii)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da SPE para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis

### **8.4 Regime de Distribuição**

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

A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, após o Procedimento de Bookbuilding, existir algum saldo remanescente dos CRI não subscrito pelos Investidores Qualificados, observado o procedimento elencado acima, de forma não solidária e sem preferência entre si. A Garantia Firme aqui estabelecida poderá ser exercida na(s) Série(s) a ser(em) escolhida(s) a exclusivo critério de cada Coordenador (admitido o exercício em quaisquer Séries), desde que respeitado a Quantidade Mínima dos CRI IPCA, sendo que o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores será feito pela taxa teto dos CRI da respectiva Série.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, e nos termos deste Contrato, os Coordenadores poderão designar sociedades controladas, coligadas ou sob controle comum ("**Afiladas dos Coordenadores**") ou outras sociedades (em conjunto com as Afiladas dos Coordenadores, "**Sociedades Designadas**"), incluindo, sem limitação, **(i)** no caso do BTG Pactual, o Banco BTG Pactual 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 Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26 ("**Banco BTG**"); e **(ii)** no caso da XP Investimentos, o Banco XP S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 33.264.668/0001-03 ("**Banco XP**"); como responsáveis, respectivamente, para os devidos fins e efeitos, pelo cumprimento da Garantia Firme assumida por cada um deles. Ocorrida tal designação, em função de tal assunção de responsabilidade, a parcela do comissionamento devido pela Devedora ao Coordenador Líder, ao BTG Pactual ou à XP Investimentos, conforme o caso, a título de Comissão de Garantia Firme, será devida e paga diretamente à respectiva Sociedade Designada, contra a apresentação de fatura, nota ou recibo específicos.

Sem prejuízo das suas obrigações regulamentares, conforme aplicáveis, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, fica autorizado a contratar, por conta e ordem da Devedora, sociedade pertencente ao mesmo grupo econômico do Coordenador Líder ("**Sociedade Designada do Coordenador Líder**"), como responsável(eis), pelas obrigações assumidas neste Contrato. Em função desta contratação, o Coordenador Líder orientará a Devedora a pagar parte ou totalidade do comissionamento diretamente à respectiva Sociedade Designada do Coordenador Líder, que apresentará a fatura, nota ou recibo, conforme aplicável. O valor pago à Sociedade Designada do Coordenador Líder corresponderá à parcela do preço de comissão referente ao serviço por ela prestado, descrito nos termos da cláusula de Comissionamento, com aplicação da cláusula de gross-up prevista no Contrato de Distribuição.

#### **8.5. Dinâmica de Procedimento de Bookbuilding**

##### ***Plano de Distribuição***

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

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

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

O Plano de Distribuição deve assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes de venda dos Coordenadores recebam previamente exemplar dos Documentos da Oferta, conforme aplicável.

A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

Nos termos do artigo 59 Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: **(i)** a obtenção do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"), nos Meios de Divulgação; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

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

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

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

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

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

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

- (i)** o Investidor da Oferta, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo), poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no item 5.1 deste Prospecto ("**Período de Reserva**"), sendo certo que **(a)** o recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina da Oferta e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e **(b)** o Prospecto Preliminar deverá estar disponível 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 também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;

- (v) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iv) acima.
- (vi) os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Qualificados que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Devedora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Devedora e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de títulos corporativos de renda fixa; e
- (vii) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final.

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

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

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

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

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

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

Recomenda-se aos Investidores que **(i)** leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes no Prospecto e na Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e **(ii)** entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, 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 da Remuneração dos CRI da(s) respectiva(s) Série(s) definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

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 deste Contrato e dos Termos de Adesão. 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 que (1) as ordens enviadas/formalizadas por Investidores no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não serão canceladas mesmo no caso de excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) de CRI inicialmente ofertados; e (2) nos termos do parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas mencionada 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 das ordens de investimento de Pessoas Vinculadas, conforme descrito 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.

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

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

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** 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 **(c)** 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 deste 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 a respeito, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, 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.

Critério de Rateio. Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, de forma discricionária, observado o plano de distribuição descrito acima.



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

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

Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.

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

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

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

Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio 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.

#### **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.

**OS COORDENADORES OPTARAM PELA FORMA DISCRICIONÁRIA DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, EM CONTRAPOSIÇÃO AO MODELO DE RATEIO AUTOMÁTICO (LEILÃO HOLANDÊS) PREVISTO NO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.**

**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 26 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

## 9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

### **9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares dos CRI**

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**

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, que gozarão da garantia que integrarem as Debêntures, qual seja, a Alienação Fiduciária de Imóveis prestada nas Debêntures.

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 CRI**

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares dos CRI.

### **9.4. Política de investimento**

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 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

## 10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

A 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, 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 14ª (décima quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, 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:

<p><b>Número de direitos creditórios cedidos e valor total</b></p>	<p>Serão emitidas 700.000 (setecentas mil) Debêntures em até quatro séries no sistema de vasos comunicantes, de modo que a quantidade de Séries das Debêntures a serem emitidas e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das Séries, observada a Quantidade Mínima de Debêntures IPCA (conforme definido abaixo), será definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding, ressalvado que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada, exceto as Debêntures IPCA, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding. É certo que deverão ser alocadas, no mínimo, 200.000 (duzentas mil) Debêntures nas Debêntures IPCA ("<b>Quantidade Mínima de Debêntures IPCA</b>").</p>
<p><b>Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos</b></p>	<p><u>Remuneração das Debêntures DI I.</u> O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI 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>"), acrescida exponencialmente de <i>spread</i> (sobretaxa) a ser definida na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<b>Remuneração das Debêntures DI I</b>").</p> <p><u>Remuneração das Debêntures PróxDI.</u> O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures PróxDI 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, 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 em 01 de julho de 2027 (DI1-F27), acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) a ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis ("<b>Remuneração das Debêntures da PróxDI</b>").</p> <p><u>Remuneração das Debêntures DI II.</u> O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures DI II incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (<i>spread</i>) a ser definida na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, limitado a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<b>Remuneração das Debêntures DI II</b>").</p> <p><u>Remuneração das Debêntures IPCA.</u> O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pelo IPCA, na forma descrita na Escritura de Emissão. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA incidirão juros</p>

	remuneratórios a serem definidos na data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitados ao maior entre: (i) 6,80% (seis inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2030, a ser apurada conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet ( <a href="http://www.anbima.com.br">http://www.anbima.com.br</a> ) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (" <b>Remuneração das Debêntures IPCA</b> ").																																																												
<b>Prazos de vencimento dos créditos</b>	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, <b>(i)</b> as Debêntures DI I terão prazo de vencimento de 1.823 (mil oitocentos e vinte e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de julho de 2029 (" <b>Data de Vencimento Debêntures DI I</b> "); <b>(ii)</b> as Debêntures PróxDI terão prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031 (" <b>Data de Vencimento Debêntures PróxDI</b> "); <b>(iii)</b> as Debêntures DI II terão prazo de vencimento de 2.552 (dois mil, quinhentos e cinquenta e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho de 2031 (" <b>Data de Vencimento Debêntures DI II</b> "); e <b>(iv)</b> as Debêntures IPCA terão prazo de vencimento de 3.650 (três mil, seiscentos e cinquenta) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2034 (" <b>Data de Vencimento Debêntures IPCA</b> ", em conjunto da Data de Vencimento Debêntures DI I, da Data de Vencimento Debêntures PróxDI e da Data de Vencimento Debêntures DI II, " <b>Datas de Vencimento</b> ").																																																												
<b>Períodos de amortização</b>	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado, para cada uma das Séries, conforme aplicável, de acordo com as datas e percentuais indicados na Escritura de Emissão, sempre a cada 12 (doze) meses, sendo o primeiro pagamento devido em 11 de julho de 2025; e o último pagamento, em todos os casos, devido na respectiva Data de Vencimento (cada uma das datas, " <b>Data de Amortização</b> "), conforme detalhado na tabela abaixo. <table border="1" data-bbox="592 1480 1513 2107"> <thead> <tr> <th colspan="5">Debêntures DI I</th> </tr> <tr> <th>#</th> <th>Datas de Pagamento</th> <th>Juros</th> <th>Amortização</th> <th>% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>13/01/25</td> <td>Sim</td> <td>Não</td> <td>0,0000%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>11/07/25</td> <td>Sim</td> <td>Sim</td> <td>6,7000%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>13/01/26</td> <td>Sim</td> <td>Não</td> <td>0,0000%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>13/07/26</td> <td>Sim</td> <td>Sim</td> <td>7,1811%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>13/01/27</td> <td>Sim</td> <td>Não</td> <td>0,0000%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>13/07/27</td> <td>Sim</td> <td>Sim</td> <td>7,7367%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>13/01/28</td> <td>Sim</td> <td>Não</td> <td>0,0000%</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>13/07/28</td> <td>Sim</td> <td>Sim</td> <td>8,3855%</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>11/01/29</td> <td>Sim</td> <td>Não</td> <td>0,0000%</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>12/07/29</td> <td>Sim</td> <td>Sim</td> <td>100,0000%</td> </tr> </tbody> </table>	Debêntures DI I					#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado	1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%	2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%	3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%	4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%	5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%	6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%	7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%	8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%	9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%	10	12/07/29	Sim	Sim	100,0000%
Debêntures DI I																																																													
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado																																																									
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%																																																									
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%																																																									
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%																																																									
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%																																																									
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%																																																									
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%																																																									
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%																																																									
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%																																																									
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%																																																									
10	12/07/29	Sim	Sim	100,0000%																																																									

<b>Debêntures PrêxDI</b>				
<b>#</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado</b>
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	100,0000%

<b>Debêntures DI II</b>				
<b>#</b>	<b>Datas de Pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado</b>
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	100,0000%

Debêntures IPCA				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA amortizado
1	13/01/25	Sim	Não	0,0000%
2	11/07/25	Sim	Sim	6,7000%
3	13/01/26	Sim	Não	0,0000%
4	13/07/26	Sim	Sim	7,1811%
5	13/01/27	Sim	Não	0,0000%
6	13/07/27	Sim	Sim	7,7367%
7	13/01/28	Sim	Não	0,0000%
8	13/07/28	Sim	Sim	8,3855%
9	11/01/29	Sim	Não	0,0000%
10	12/07/29	Sim	Sim	9,1530%
11	11/01/30	Sim	Não	0,0000%
12	11/07/30	Sim	Sim	10,0752%
13	13/01/31	Sim	Não	0,0000%
14	11/07/31	Sim	Sim	11,2040%
15	13/01/32	Sim	Não	0,0000%
16	13/07/32	Sim	Sim	12,6177%
17	13/01/33	Sim	Não	0,0000%
18	13/07/33	Sim	Sim	14,4397%
19	12/01/34	Sim	Não	0,0000%
20	13/07/34	Sim	Sim	100,0000%

<b>Finalidade dos créditos</b>	Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados conforme destinação dos recursos das Debêntures previsto no item 3 deste Prospecto.
--------------------------------	---

**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 Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesa e/ou pela Devedora.

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

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

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

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

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

Para mais informações, vide o fator de risco "Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento" na seção "Fatores de Risco", na página 30 deste Prospecto Preliminar.

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

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

**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 ("**Resgate Antecipado Facultativo**"), (i) em relação às Debêntures DI I, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2026; (ii) em relação às Debêntures PróxDI, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2028; (iii) em relação às Debêntures DI II, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho

de 2028; **(iv)** em relação às Debêntures IPCA, a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de julho de 2029; ou **(v)** 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.

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

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 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 Centralizadora.

Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação as Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II objeto do Resgate Antecipado Facultativo será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI e/ou Debêntures DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo, 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 DI I e/ou Debêntures DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("**Prêmio de Resgate Antecipado Debêntures DI I**" e "**Prêmio de Resgate Antecipado Debêntures DI II**", respectivamente, "**Valor de Resgate Antecipado das Debêntures DI I**" e "**Valor de Resgate Antecipado das Debêntures DI II**", respectivamente):

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

onde:

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

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo e a Data de Vencimento das Debêntures DI I e/ou Debêntures DI II.

Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures PróxDI, o valor a ser pago à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo será, em relação às Debêntures PróxDI, equivalente ao maior valor entre: **(i) (a)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PróxDI, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração das Debêntures PróxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures PróxDI, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PróxDI imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate da Debênture PróxDI (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures PróxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; ou **(ii)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização



do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PróxDI em questão, e da respectiva Remuneração das Debêntures PróxDI desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a 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 PróxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures PróxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures PróxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate ("**Prêmio de Resgate Antecipado Debêntures PróxDI**" e "**Valor de Resgate Antecipado das Debêntures PróxDI**", respectivamente):

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

onde:

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

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures PróxDI, 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 das Debêntures PróxDI, 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 PróxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA, o valor de Resgate Antecipado Facultativo Total para as Debêntures IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("**Prêmio de Resgate Antecipado Debêntures IPCA**", em conjunto com Prêmio de Resgate Antecipado Debêntures DI I, Prêmio de Resgate Antecipado Debêntures DI II e Prêmio de Resgate Antecipado Debêntures PróxDI, "**Prêmio de Resgate Antecipado Debêntures**"; e "**Valor de Resgate Antecipado das Debêntures IPCA**", em conjunto com Valor de Resgate Antecipado das Debêntures DI I, Valor de Resgate Antecipado das Debêntures DI II e Valor de Resgate Antecipado das Debêntures PróxDI, "**Valor de Resgate Antecipado das Debêntures**");

- (i) O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo; ou
- (ii) O valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, e da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais

próxima à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo:

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

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures IPCA;  
 "C" conforme definido na Cláusula 6.15.1 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures IPCA;

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

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

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

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

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, na data do resgate, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate;

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

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

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

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada ao disposto na Cláusula 6.16.5.

Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures.

As Debêntures objeto de Resgate Antecipado Facultativo deverão ser canceladas.

Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos: A Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("**Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos**") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins da Escritura de Emissão, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos" (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118, (ii)

qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela 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.

Caso, a qualquer momento durante a vigência da presente Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora desde já se obriga a (i) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e (ii.a) arcar e com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou (ii.b) realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

Na hipótese 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.

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.

Amortização Extraordinária Obrigatória: caso, em até 120 (cento e vinte) dias contados da primeira Data de Integralização, prorrogável por até 1 (um) período de 120 (cento e vinte) dias adicionais, desde que a Devedora comprove a manutenção de prenotação e que está envidando os seus melhores esforços para cumprir de forma tempestiva eventuais exigências apresentadas pelo respectivo cartório de registro imóveis, não seja comprovado à Emissora **(a)** o efetivo registro da transferência da titularidade dos imóveis objeto das matrículas nº 65.937, 65.938, 65.939, 65.940, 65.941 e 65.942, 65.920, 65.921 e 65.922, todas do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz, Estado de São Paulo ("**Imóveis Transferidos**"), de forma que a JHSF FBV Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.392.379/0001-70 passe a constar como única e exclusiva titular dos Imóveis Transferidos; e **(b)** o efetivo registro da alienação fiduciária sob Imóveis Transferidos, em favor da Fiduciária, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária, a Devedora deverá realizar a amortização extraordinária das Debêntures, em montante equivalente ao valor depositado Conta Vinculada ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**").

- (i) a Devedora deverá comunicar a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Obrigatória. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória, que incluem, mas não se limitam **(a)** a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(b)** estimativa prévia do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme definido abaixo); e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória**").
- (ii) Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, a Emissora fará jus ao pagamento do Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória, calculado nos termos da Cláusula 6.24.2., 6.24.3., 6.24.4 da Escritura de Emissão.
- (iii) O pagamento do Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e das Debêntures DI II. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, o valor a ser pago em relação as Debêntures DI I e/ou as Debêntures DI II objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente **(i)** a parcela a ser amortizada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes as Debêntures DI I e/ou as Debêntures DI II, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, 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 DI I e/ou das Debêntures DI II, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("**Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I**" e "**Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II**", respectivamente, "**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I**" e "**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II**", respectivamente):

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

onde:

PU = valor equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II ou a seu saldo, conforme o caso, a serem amortizadas acrescido da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II, imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II; e

nk = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária Obrigatória e a Data de Vencimento das Debêntures DI I e/ou das Debêntures DI II.

Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PróxDI. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PróxDI, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PróxDI, o valor a ser pago a título de Amortização Extraordinária Obrigatória será, em relação as Debêntures PróxDI, equivalente ao maior valor entre ("**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PróxDI**"):

- (i) **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PróxDI em questão, acrescido **(b)** da respectiva Remuneração das Debêntures PróxDI, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures PróxDI em

questão, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures PróxDI em questão imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate das Debêntures PróxDI em questão (exclusive); e **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes as Debêntures PróxDI em questão, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; ou

- (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures PróxDI em questão, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente e da respectiva Remuneração das Debêntures PróxDI desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória até a 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 PróxDI, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PróxDI, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI PróxDI, devidos e não pagos até a data do efetivo resgate ("**Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PróxDI**" e "**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PróxDI**", respectivamente):

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

onde:

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

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário a ser amortizado;

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

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures PróxDI, 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 da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PróxDI, 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 PróxDI em questão, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA. Na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, decorrente da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, o valor de Amortização Extraordinária Obrigatória para as Debêntures IPCA será calculado de acordo com o valor indicado nos itens (i) ou (ii) abaixo, dos dois o maior ("**Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA**", em conjunto com Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI I, Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória CRI DI II e Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI PróxDI, "**Prêmio de Amortização Extraordinária Obrigatória**"; e "**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das**

**Debêntures IPCA**", em conjunto com Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI I, Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures DI II e Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures PróxDI, "**Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures**"):

(i) Parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, dos Encargos Moratórios e de encargos eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA; ou

(iii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, multiplicada pelo percentual a ser amortizado extraordinariamente, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA até a Data de Vencimento utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização da Amortização Extraordinária Obrigatória calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA:

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

onde:

PVNa = percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA a ser amortizado;

"VP" é o somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures IPCA;

"C" conforme definido na Cláusula 6.15.1 acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA;

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

"n" é o número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

"TESOUROIPCA" cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures IPCA, na data da amortização, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no segundo Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate; e

"nk" = número de Dias Úteis entre a data do Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

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

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

onde:

VNE<sub>k</sub> = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

N<sub>k</sub>=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

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

A Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger igualmente todas as Debêntures e será limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

Ocorrendo a Amortização Extraordinária Obrigatória pela Devedora, a Emissor deverá obrigatoriamente realizar a amortização extraordinária dos CRI, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização.

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

- (i) o inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas SPEs, de qualquer obrigação pecuniária devida à Emissora na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;
- (ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora e/ou das SPEs; **(b)** pedido de autofalência da Devedora e/ou das SPEs; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou das SPEs, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Devedora e/ou pelas SPEs, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("**Lei nº 11.101**"), no âmbito de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de tutela cautelar, medidas preparatórias ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no § 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, tomada de qualquer medida ou início, de qualquer processo similar em outra jurisdição, ou ocorrência de qualquer evento similar aos descritos neste item (e); ou **(f)** ingresso em juízo pela Devedora e/ou pelas SPEs, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iv) vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras ("**Dívida Financeira**") da Devedora e/ou das SPEs (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação à Devedora a

R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação às SPEs a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

- (v) cisão, fusão, incorporação da Devedora e/ou das SPEs (no qual referida sociedade é a incorporada) ou incorporação de ações da Devedora e/ou das SPEs, sem a prévia e expressa autorização da Emissora, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se: (a) em caso de fusão ou incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs, a Devedora e/ou Controladas da Devedora, desde que a sociedade resultante seja a Devedora; e/ou (b) em caso de cisão, fusão e incorporação envolvendo exclusivamente as SPEs e/ou Controladas da Devedora, desde que o controle final, direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação, permaneça da Devedora.
- (vi) se a Devedora e/ou as SPEs ceder, transferir ou gravar, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia, salvo (a) mediante autorização prévia, expressa e por escrito da Emissora; ou (b) conforme expressamente autorizado nesta Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia;
- (vii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade total da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia;
- (viii) caso a Devedora e/ou as SPEs realizem alteração ou modificação de seu objeto social, modificando substancialmente as atividades por elas praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("**Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário**"), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;
- (ix) questionamento judicial, pela Devedora ou pelas SPEs sobre a validade, nulidade e executabilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e
- (x) caso a Devedora, as SPEs 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, os Créditos Imobiliários e/ou as Garantias Reais.

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

- (xi) inadimplemento ou mora de qualquer dívida financeira ou qualquer obrigação pecuniária de qualquer Dívida Financeira da Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação à Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, 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;
- (xii) arresto, sequestro ou penhora das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental (conforme definido abaixo) que implique perda da totalidade das frações ideais de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;
- (xiii) em caso de cancelamento do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM;



- (xiv) 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 Emissora, conforme autorizado pelos Titulares dos CRI;
- (xv) 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;
- (xvi) realização de mútuos ou empréstimos pela Devedora, na qualidade de mutuante ou mutuária, com qualquer sociedade do Grupo Econômico, exceto por **(a)** operações na qual a Devedora figure como devedora e desde que sejam contratadas em condições equitativas de mercado (*arm's length*) ou em termos e condições mais benéficos à Devedora do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma pessoa ou entidade que não seja do Grupo Econômico (conforme definido abaixo); **(b)** operações na qual a Devedora figure como credora e desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex ou para o repasse de recursos obtidos pela Devedora por meio de qualquer emissão de valores mobiliários; ou **(c)** contratos de mútuo existentes nesta data ou que sejam subordinados às Debêntures, ou seja, cujos pagamentos, inclusive intermediários, tanto de principal quanto de juros, encargos e outros pagamentos similares ocorram após a Data de Vencimento; sendo certo que fica permitido a realização da amortização de tais mútuos pela Devedora mediante conversões de mútuo em capital (vedada participação recíproca);
- (xvii) inadimplemento pela Devedora e/ou pela SPE (ainda que na condição de garantidora) de qualquer Dívida Financeira, em valor, individual ou agregado, igual ou superior (a) em relação à Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação às SPEs a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;
- (xviii) caso seja constituído pela Devedora e/ou pela SPE ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer Ônus (conforme definido abaixo) sobre os bens objeto das Garantias Reais, exceto pelos Ônus constituídos ou previstos nos termos dos Contratos de Garantia;
- (xix) 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;
- (xx) 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 e/ou dos respectivos condomínios referentes aos Imóveis Lastro;
- (xxi) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecuibilidade parcial da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexecuibilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Emissora e/ou pelos Titulares dos CRI; ou
- (xxii) se houver o descumprimento pela Devedora e/ou pela SPE no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da notificação que a Emissora tenha feito à Devedora e à SPE nesse sentido, observado, que na hipótese de previsão de prazos de cura específicos, estes deverão ser respeitados;

- (xxiii) se a Devedora e/ou a SPE tiver prestado qualquer informação ou declaração falsas, inconsistentes, insuficientes, imprecisas ou desatualizadas na Escritura de Emissão ou nos Contratos de Garantia de que seja parte, não sanada (se possível o saneamento) em 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de referida inveracidade, inconsistência, insuficiência, imprecisão ou inatualidade;
- (xxiv) existência de decisão judicial ou arbitral, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo), 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;
- (xxv) caso em qualquer Data de Verificação (conforme definido abaixo), o saldo devedor das Debêntures seja superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo) ("Índice LTV"), observado o disposto na Escritura de Emissão e a opção da Devedora de constituir a Alienação Fiduciária Recomposição LTV (conforme definido abaixo) até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV (conforme definido abaixo);
- (xxvi) se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, de qualquer dos Imóveis Lastro e/ou dos Imóveis Garantia, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 45 (quarenta e cinco) dias; **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, em até 30 (trinta) dias, provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas licenças; e que em quaisquer dos casos acima, não causem um Efeito Adverso Relevante;
- (xxvii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora e/ou a SPE, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior, (a) em relação a Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que **(b)** foi cancelado ou sustado ou **(c)** a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;
- (xxviii) sentença condenatória transitada em julgado contra a Devedora e/ou a SPE, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior (a) em relação à Devedora a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou (b) em relação a SPE a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico ou se no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis a Devedora tiver contestado a respectiva atuação;
- (xxix) distribuição de dividendos caso a Devedora 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;
- (xxx) 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;
- (xxxi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos;
- (xxxii) não pagamento, pela Devedora, de sentenças judiciais transitadas em julgado ou decisões arbitrais definitivas 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, 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;

- (xxxiii) 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;
- (xxxiv) descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência da Emissão, de índice financeiro equivalente à razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da Devedora inferior a 60% (sessenta por cento), a qual será apurada trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Devedora, calculado pela Devedora e verificado pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto na Cláusula 9.1, inciso (i), alíneas (a) e (b) da Escritura de Emissão, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas, conforme o caso, da Devedora referentes ao período findo em 30 de junho de 2024 ("Índice Financeiro"), devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;
- (xxxv) caso ocorra transferência dos Imóveis Garantia para Nova SPE sem que tenham sido atendidas as Condições de Disposição;
- (xxxvi) 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
- (xxxvii) 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:

- (a) "Autoridade Governamental" significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;
- (b) "Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;
- (c) "Dívida Líquida" significa a soma algébrica dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do saldo dos derivativos, acrescidos do arrendamento mercantil / leasing financeiro (excluídos os arrendamentos tratados pelo IFRS16), somados ao saldo dos títulos descontados com regresso e/ou cessão de carteira com coobrigação, caso aplicável e somado aos avais e fianças prestados para terceiros em obrigações financeiras não consolidadas das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas da Devedora, menos (a) as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, (b) contas a receber performados de unidades imobiliárias, com vencimento em até 12 (doze) meses (circulante) e (c) dívida mandatoriamente conversível;
- (d) "Ônus" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato;
- (e) "Patrimônio Líquido" significa a linha correspondente em seu balanço patrimonial, excluído da participação dos acionistas minoritários;

- (f) “SPE” significa a(s) SPE(s) outorgantes atuais, e qualquer outra sociedade que venha a substituir e/ou complementá-las no âmbito da Garantia Real, nos termos da Escritura de Emissão e/ou do Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (g) “Data de Verificação” significa cada data de verificação do Índice LTV, pela Securitizadora, a qual deverá ser realizada (i) a cada 6 (seis) meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Securitizadora, do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data de emissão e a data da primeira liberação parcial dos imóveis, nos termos da Cláusula 6.25.10 da Escritura de Emissão e (ii) a cada 12 (doze) meses, em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento, pela Securitizadora do Relatório de Controle LTV, durante o período compreendido entre a data da primeira liberação parcial dos imóveis e a data de vencimento, nos termos da Cláusula 6.25.10 da Escritura de Emissão.
- (h) “Relatório de Controle LTV” significa o relatório fornecido pela Devedora à Securitizadora até o dia 30 de março de cada ano (limite do prazo legal para divulgação dos resultados, referentes ao encerramento do exercício social da Devedora), no qual constarão as informações necessárias para o cálculo do Índice LTV, substancialmente na forma prevista no Anexo VIII da Escritura de Emissão;
- (i) “Valor dos Imóveis” significa o valor de avaliação dos imóveis indicado no laudo de avaliação realizado por qualquer uma das seguintes empresas: **(a)** Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; **(b)** CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85; **(c)** Jones Lang Lasalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0002-01; **(d)** Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; **(e)** Mazars Auditores Independentes – Sociedade Simples Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 07.326.840/0006-00 (todas, em conjunto, “Avaliadoras”), conforme informado pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, anualmente no Relatório de Controle LTV;
- (j) “Data Limite para Recomposição do Índice LTV” significa o 40º (quadragésimo) dia contado da Data de Verificação em que a Securitizadora constatou e comunicou a Devedora sobre o descumprimento do Índice LTV nos termos da Cláusula 11.2.2 (xv) acima (ou seja, saldo devedor das Debêntures superior a 75% (setenta e cinco por cento) do Valor dos Imóveis;

Ainda, em caso de descumprimento do Índice LTV, a Devedora poderá, em uma determinada Data de Verificação, direta ou indiretamente por meio de qualquer Controlada, constituir alienação fiduciária sobre outras unidades imobiliárias integrantes dos Complexos de Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão) que (a) sejam de mesma natureza dos Imóveis Garantia, e (b) estejam livres e desembaraçados de qualquer Ônus e restrição (“**Novos Imóveis**”), até a Data Limite para Recomposição do Índice LTV, exclusivamente como forma de recompor o Índice LTV estabelecido (“**Alienação Fiduciária Recomposição LTV**”), observado o disposto no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

A constituição da Alienação Fiduciária Recomposição LTV sobre Novos Imóveis será realizada nas hipóteses e de acordo com os procedimentos previstos no Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis.

Em caso de amortização do saldo devedor das Obrigações Garantidas, a Devedora poderá realizar a liberação dos Imóveis independentemente de aprovação prévia da Emissora, conforme orientação dos titulares de CRI, desde que (a) a Devedora e/ou as SPEs não estejam inadimplentes com quaisquer obrigações prevista nos Documentos da Operação; (b) não esteja em curso Evento de Vencimento Antecipado; e (c) imediatamente antes e após a efetiva liberação pretendida, o saldo devedor das Debêntures seja e permaneça menor ou igual a 70% (setenta por cento) do montante equivalente a 80% (oitenta por cento) do Valor dos Imóveis (conforme definido abaixo), conforme comprovado previamente à liberação mediante a apresentação pela Emissora e/ou as SPEs de declaração e memória de cálculo baseada em laudo de avaliação elaborado por Avaliadora e não mais antigo do que (a) 6 (seis) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para a primeira liberação parcial; e (b) 12 (doze) meses da data esperada para a efetiva liberação, calculada considerando pro forma a liberação do Imóvel pretendida para as demais liberações.

A Emissora comunicará aos Titulares dos CRI, ao Agente Fiduciário, ao Custodiante, ao Escriturador e à B3 sobre o Resgate Antecipado dos CRI mediante publicação de comunicado no website da Securitizadora e por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis, com relação ao respectivo pagamento.

O pagamento do Resgate Antecipado dos CRI deverá ser realizado por meio de procedimento adotado pela B3 para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

**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;

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da destinação dos recursos será realizada pelo Agente Fiduciário enquanto a cobrança do pagamento das Debêntures será realizado pela Securitizadora na qualidade de titular das debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

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;

Observado o disposto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá comunicar os Titulares dos CRI quaisquer inadimplementos pela Emissora das obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI.

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 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 29 da Resolução CVM 31. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que as vias físicas originais 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, o Custodiante estará dispensado de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRI.

O Escriturador foi contratado, por meio do Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Escrituração, 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 31 de dezembro de 2023, a Devedora possuía um *landbank* com VGV potencial de R\$ 35 bilhões, distribuídos em 4 regiões estratégicas: Complexo Boa Vista, Completo Parque Catarina, Complexo Cidade Jardim e Bragança Paulista;
- ii. Locação Residencial e Clubes, através da construção de casas, apartamentos e clubes, ampliando a geração de renda recorrente para a Devedora. Esses imóveis, preponderantemente, estarão integrados a projetos que a Devedora desenvolveu e que considera que o *yield on cost* é atrativo para a alocação de capital. O segmento de Locação Residencial tem em seu portfólio projetos já ocupados e em comercialização que juntos somam cerca de R\$ 50 milhões de NOI estabilizado, distribuídos em cerca de 26 mil m<sup>2</sup> de área locável. Em Clubes, o Boa Vista Village Surf Club, que já está em operação desde junho de 2023, conta com a piscina para a prática de surf da American Wave Machines com tecnologia PerfectSwell®, além de praia e Spa. O São Paulo Surf Club, projeto em desenvolvimento com abertura programada em 2024, também receberá piscina com tecnologia PerfectSwell®, além de uma variedade de *amenities*, como Spa, academia, quadras de tênis, entre outros.;
- iii. Shoppings, desenvolvimento do negócio de shopping centers de alto padrão do Brasil. Desenvolvendo e operando todos os seus shopping centers, participando ativamente de todas as fases do negócio, desde a identificação dos terrenos, o que se presume ser a chave para atingir bons retornos na operação, passando pelo planejamento do empreendimento, até sua comercialização e administração. Adicionalmente, é desenvolvido *know-how* próprio na implementação e administração dos shopping centers, gerindo, inclusive, os estacionamentos e



comercializando energia elétrica e telecomunicações, o que se pressupõe refletir em eficiência operacional e permite à Devedora extrair resultados decorrentes de tais serviços que são atrelados aos principais itens que compõem o custo de ocupação dos empreendimentos. Os shopping centers fazem parte de empreendimentos de uso misto, o que se acredita reduzir o risco do negócio ao proporcionar maior previsibilidade de demanda. Entende-se que os shopping centers, destacadamente o Shopping Cidade Jardim e o Catarina Fashion Outlet, são referências como polos de consumo e lazer para os públicos de alta renda, bem como boa oportunidade de negócios para os lojistas. Na data de 31/12/2023, 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 31/12/2023, havia 10 hotéis em operação (São Paulo, Itaim, Rio de Janeiro, Fazenda Boa Vista, Punta del Este, Angra dos Reis, Belo Horizonte, Trancoso, Salvador e em Nova York). Reputa-se que o potencial de crescimento desse segmento virá de 3 novos hotéis no Brasil (Hotel Fasano Reserva Cidade Jardim, Surf Lodge Hotel e Grand Lodge Hotel, os dois últimos localizados no Boa Vista Village, sem a bandeira Fasano). No pipeline internacional, já estão contratados o Hotel Fasano Miami e o Hotel Fasano Londres, com expectativa de inauguração em 2025 e 2026, respectivamente;
- v. Aeroporto Executivo: o Brasil é o 2º maior mercado de aviação executiva do mundo, sendo que apenas o estado de São Paulo possui uma frota de 3.942 aeronaves executivas. O São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, lançado em 16 de dezembro de 2019, possui área com cerca de 2,7 milhões de m<sup>2</sup>, localizada a cerca de 35 minutos da capital paulista (ou 14 minutos de helicóptero), no quilômetro 60 da Rodovia Presidente Castelo Branco (SP). O Aeroporto possui pista de 2.470 metros de extensão, a maior pista dentre os aeroportos executivos e operação 24h. Em junho de 2021, recebeu a designação para operar voos internacionais, com isso, o São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, torna-se o primeiro Aeroporto Internacional dedicado exclusivamente à aviação executiva do país com a permissão para realizar pousos de aeronaves vindas de outros países e decolagens para fora do Brasil. O modelo de negócios é similar a soluções implantadas em cidades como Nova Iorque, Londres e Paris, que, após desenvolverem aeroportos dedicados exclusivamente a aviação de negócios, contornaram o gargalo de capacidade dos aeroportos comerciais, mesma dificuldade verificada nos dois principais aeroportos da região metropolitana de São Paulo. Em 31/12/2023, 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. Ao final de 2023, 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 2023, a JHSF Capital inaugurou suas atividades de *advisory* e *asset management* e já possui mais de R\$ 1 bilhão em AUM.

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

<b>Exercício social findo em 31 de março de 2024</b>		
<b>(em R\$ milhões, exceto %)</b>	<b>R\$</b>	<b>% do total</b>
Incorporações (Incorporações e NI Renda)	87,9	29,9%
Aeroporto	39,0	13,3%
Renda recorrente (Shoppings, ID e Varejo)	79,7	27,1%
Hotéis e restaurantes	85,7	29,2%
Holding e Capital	1,3	0,4%
<b>Receita líquida</b>	<b>293,6</b>	<b>100,0%</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, devidamente auditada por auditor independente, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto. As demais informações financeiras da Devedora podem ser encontradas em seu website (<https://ri.jhsf.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/>) e no site da CVM. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM.

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

**CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA**

Este tópico contém informações da Devedora com base nas suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, referente ao trimestre findo em 31 de março 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 31 de março de 2024; e **(ii)** na coluna "Saldo Ajustado" a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante total de R\$679,5 milhões, conforme previstas no item ou na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto:

Capitalização (R\$ milhões)	Saldo Histórico	Saldo Ajustado <sup>(1)</sup>
	31 de março de 2024	31 de março de 2024
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante	540,6	540,6
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo não circulante	3.462,5	4.142,0
Passivo de arrendamento no passivo	128,5	128,5
Patrimônio líquido	5.382,8	5.382,8
<b>Capitalização Total <sup>(2)</sup></b>	<b>9.514,4</b>	<b>10.193,9</b>

<sup>(1)</sup> O "Saldo Ajustado" considera os recursos de R\$679,5 milhões que a Devedora estima receber em razão dos CRI a serem emitidas no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

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

## ÍNDICES FINANCEIROS DA DEVEDORA

As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna “Índice Efetivo”, os índices referidos calculados com base nas informações financeiras individuais e consolidadas da Devedora relativas ao exercício encerrado em 31 de março de 2024; e **(ii)** na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante de R\$679,5 milhões, conforme previstas na Seção *Demonstrativo dos Custos da Oferta* deste Prospecto:

Índices Financeiros - Em R\$ milhões	Índices Efetivos	Índices Ajustados <sup>(3)</sup>
	31 de março de 2024	31 de março de 2024
<b>Índices de Liquidez</b>		
Total ativo circulante	3.676,7	<b>3.676,7</b>
Total passivo circulante	1.579,5	<b>1.579,5</b>
Índice de liquidez corrente <sup>(1)</sup>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>
Total do ativo circulante	3.676,7	<b>3.676,7</b>
Total do ativo não circulante	8.298,6	<b>8.298,6</b>
Total do passivo circulante	1.579,5	<b>1.579,5</b>
Total do passivo não circulante	5.013,0	<b>5.692,5</b>
Índice de liquidez geral <sup>(2)</sup>	<b>1,8</b>	<b>1,6</b>

- (1) O índice de liquidez corrente é calculado pelo (i) total ativo circulante dividido pelo (ii) total passivo circulante.
- (2) O índice de liquidez geral é calculado pela soma de (i) total ativo circulante, (ii) total do ativo não circulante *dividido* pela soma do (iii) total do passivo circulante e (iv) total do passivo não circulante.
- (3) Os “Índices Ajustados” consideram os recursos de R\$679,5 milhões que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R\$ milhões	Índices Efetivos	Índices Ajustados <sup>(7)</sup>
	31 de março de 2024	31 de março de 2024
<b>Índices de Endividamento</b>		
Passivo circulante	1.579,5	1.579,5
Passivo não circulante	5.013,0	5.692,5
Patrimônio Líquido	5.382,8	5.382,8
<b>Índice de endividamento <sup>(4)</sup></b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante	540,6	540,6
Passivo de arrendamento do passivo circulante	13,1	13,1
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo não circulante	3.462,5	4.142,0
Total do ativo	11.975,3	11.975,3
<b>Índice de endividamento para fins de covenants <sup>(5)</sup></b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>
Lucro antes do resultado financeiro e do imposto sobre a renda e da contribuição social	236,6	236,6
Despesas financeiras	(77,2)	(77,2)
Receitas financeiras	32,9	32,9
<b>Índice de cobertura de juros <sup>(6)</sup></b>	<b>(5,3)</b>	<b>(5,3)</b>

- (4) O índice de endividamento é calculado pela soma do (i) passivo circulante com (ii) passivo não circulante, dividido pelo (v) patrimônio líquido.
- (5) O índice de endividamento para fins de covenants é calculado pela soma de (i) empréstimos do passivo circulante, (ii) empréstimos do passivo não circulante, (iii) passivo de arrendamento do passivo circulante, dividido pelo (iv) total do ativo.
- (6) O índice de cobertura de juros é calculado pela divisão entre o (i) lucro antes do resultado financeiro e do imposto sobre a renda e da contribuição social e a soma das (ii) despesas financeiras e (iii) receitas financeiras.
- (7) Os “Índices Ajustados” consideram os recursos de R\$679,5 milhões que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R\$ milhões	Índices Efetivos	Índices Ajustados <sup>(12)</sup>
	31 de março de 2024	31 de março de 2024
<b>Índices de lucratividade</b>		
Receita operacional líquida	293,6	293,6
Lucro bruto	159,3	159,3
<b>Margem bruta <sup>(8)</sup></b>	<b>54,3%</b>	<b>54,3%</b>
(Prejuízo) Lucro do exercício	142,0	142,0
<b>Margem líquida <sup>(9)</sup></b>	<b>48,4%</b>	<b>48,4%</b>
Total do ativo	11.975,3	11.975,3
Patrimônio líquido	5.382,8	5.382,8
<b>Retorno sobre ativo total <sup>(10)</sup></b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>
<b>Retorno sobre o patrimônio líquido <sup>(11)</sup></b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>

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

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

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

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

<sup>(12)</sup> Os "Índices Ajustados" consideram os recursos de R\$679,5 milhões que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

Índices Financeiros - Em R\$ milhões	Índices Efetivos	Índices Ajustados <sup>(15)</sup>
	31 de março de 2024	31 de março de 2024
<b>Índices de atividade</b>		
Contas a receber de clientes circulante em 31 de março de 2023	832,6	832,6
Contas a receber de clientes circulante em 31 de março de 2024	766,8	766,8
Contas a receber de clientes médio	799,7	799,7
<b>Giro dos clientes <sup>(13)</sup></b>	<b>0,37</b>	<b>0,37</b>
Total do ativo em 31 de março de 2023	10.474,8	10.474,8
Total do ativo em 31 de março de 2024	11.975,3	11.975,3
Total do ativo médio	11.225,0	11.225,0
<b>Giro do ativo total <sup>(14)</sup></b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>

<sup>(13)</sup> O índice giro de contas a receber de clientes, é calculado pela (i) receita operacional líquida dividida pelo (ii) contas a receber de clientes médio que é obtido pela somatória dos saldos de contas a receber de clientes (circulante) em 31 de março de 2023 e de 2024, dividido por dois.

<sup>(14)</sup> O índice giro do ativo total, é calculado pela (i) receita operacional líquida dividida pelo (ii) total do ativo médio que é obtido pela somatória do total do ativo em 31 de março de 2023 e de 2022, dividido por dois.

<sup>(15)</sup> Os "Índices Ajustados" consideram os recursos de R\$679,5 milhões que a Devedora estima receber no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

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

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

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



Adicionalmente, as demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados 31 de dezembro de 2023, bem como as Informações Trimestrais – ITR, referentes ao período de 3 (três) meses encerrado em 31 de março de 2023, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora. Entretanto, 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 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

**Entre o Coordenador Líder e o Custodiante**

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

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

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Custodiante/Escriturador.

O Coordenador Líder e o Custodiante/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 Custodiante/Escriturador ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

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

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

**Entre o Bradesco BBI e a Emissora**

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

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

**Entre o Bradesco BBI e a Devedora**

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

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

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não 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, 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 Custodiante/Escriturador**

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

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 Custodiante/Escriturador presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

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

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

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

**Entre o BTG Pactual e a Emissora**

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

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

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

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

**Entre o BTG Pactual e a Devedora**

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

- Emissão de Notas Comerciais, pela JHSF FBV Empreendimentos Ltda., controlada da Devedora, a qual é garantidora da operação, no valor inicial de R\$150 milhões, com vencimento em maio de 2025 e juros remuneratórios correspondentes a Taxa DI + 2,25% a.a. A Devedora apresentou garantias reais para a operação, bem como sociedade de seu conglomerado econômico apresentou garantia fidejussória;
- Aplicação financeira, pela Devedora, em um fundo de investimento administrado por sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual, com saldo bruto de aproximadamente R\$162,2 milhões. Nos últimos 12 meses, a Devedora realizou o pagamento de R\$290 mil à sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual a título de taxa de administração;

- Aplicação financeira realizada pela JHSF Incorporações Ltda., controlada da Devedora, por meio de Certificado de Depósito Bancário ("CDB"), emitido pelo Banco BTG Pactual, com remuneração equivalente a 101% do CDI, com saldo bruto correspondente a aproximadamente R\$15,5 milhões. O CDB foi emitido em 26 de novembro de 2023 e possui vencimento em 26 de dezembro de 2024 e não conta com garantias.

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

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

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

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

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

#### ***Entre o BTG Pactual e o Custodiante/Escriturador***

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

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

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

O Custodiante e Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do BTG Pactual.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nos últimos 12 (doze) meses, a XP (e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico) atuou como coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, tendo transacionado um montante agregado de aproximadamente R\$ 137.000.000,00 (cento e trinta e sete) milhões.

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

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

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

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

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

Adicionalmente, a XP, sociedades do seu conglomerado econômico, bem como fundos de investimento geridos e administrados por sociedades do conglomerado econômico da XP detinham, em junho de 2024, em sua(s) carteira(s), posição em montante de aproximadamente R\$157.9 milhões em diversos ativos da ou ativos financeiros devidos pela Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico.

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

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

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

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, a XP e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

Exceto por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Escriturador não possui qualquer outro relacionamento relevante com a XP ou seu conglomerado econômico. Não existe relacionamento societário ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre a XP e o Escriturador. Por fim, as partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

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

**Relacionamento entre a XP e o Custodiante**

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, a XP e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante (conforme definida neste Prospecto).

Exceto pelo disposto acima e por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Custodiante (conforme definida neste Prospecto) não possui qualquer outro relacionamento relevante com a XP ou seu conglomerado econômico.

Não existe relacionamento societário ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre a XP e o Custodiante (conforme definida neste Prospecto). Por fim, as partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Ademais a XP utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Custodiante (conforme definida neste Prospecto) presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP.

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

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, a XP e as sociedades de seu conglomerado econômico não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

Exceto por eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Banco Liquidante não possui qualquer outro relacionamento relevante com a XP ou seu conglomerado econômico. Não existe relacionamento societário ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre a XP e o Banco Liquidante. Por fim, as partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

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

**Entre a Emissora e a Devedora**

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

**Entre a Emissora e o Agente Fiduciário**

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

**Entre a Emissora e o Banco Liquidante**

A Emissora e 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 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 o Custodiante/Escriturador***

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

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

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



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

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

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

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

- (xxx) ausência de descumprimento, pela Devedora e por suas Controladas, da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;
- (xxxii) 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;
- (xxxiii) com relação à Devedora, suas controladoras, coligadas e/ou suas Controladas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Devedora, ausência de descumprimento das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto "**Leis Anticorrupção**"), para tanto (a) mantendo políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dando conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; (c) se abstendo de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) comunicando imediatamente aos Coordenadores, caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas; comprometem-se, ainda, a envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto;
- (xxxiiii) que os CRI sejam emitidos em Regime Fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;
- (xxxv) recebimento, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, dos documentos previstos na carta de contratação celebrada com os auditores independentes da Devedora em termos aceitáveis aos Coordenadores, de acordo com as normas aplicáveis e padrões de mercado, acerca entre as informações financeiras da Devedora constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo e a consistência da demonstração financeira individual e consolidada da Devedora relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 e das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Devedora, referente ao período de 3 (três) meses findos em 31 de março de 2024;
- (xxxvi) 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*);
- (xxxvii) 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;
- (xxxviii) evidência das publicações da RCA da Devedora e da Aprovação Societária SPE nos respectivos Jornais de Publicação, nos termos do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xxxix) 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 deste Contrato, 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 deste Contrato, **(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 deste Contrato incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis Leis e regulamentos de sanções), Rússia, territórios de Donetsk e Luhansk, Irã, Coreia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; **(w) "Sanções"** significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo): (1) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável, e/ou (2) todo e qualquer país cuja Devedora, qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e qualquer dos Coordenadores e suas afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou (3) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (1) e (2);

- (xxxix)** comprovação de registro do Contrato de Cessão Fiduciária e de seus aditamentos celebrados (no caso de aditamentos, registro ou protocolo, conforme o caso) até a Data de Liquidação perante o cartório de registro de títulos e documentos competentes;
- (xl)** comprovação de celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, substancialmente nos termos do Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária, para refletir a contratação do Banco Administrador (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), bem como a abertura da Conta Vinculada;
- (xli)** em pelo menos 1 (um) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, comprovação de celebração, junto ao Banco Administrador, do Contrato de Administração de Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) prevendo a mecânica de movimentação da Conta Vinculada descrita no Contrato de Cessão Fiduciária;
- (xlii)** em pelo menos 1 (um) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, recebimento dos laudos de avaliação de todos os Imóveis Garantia, em termos satisfatórios aos Coordenadores;
- (xliii)** em pelo menos 1 (um) Dia Útil anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, recebimento da comprovação da averbação dos termos de liberação dos Imóveis Garantia (conforme definido no Termo de Securitização) previamente alienados fiduciariamente, conforme identificados no Instrumento de Alienação Fiduciária, em suas respectivas matrículas, em termos satisfatórios aos Coordenadores;
- (xliv)** verificação de cumprimento do Índice LTV menor ou igual a 70% (setenta por cento), nos termos da Escritura de Emissão;

- (xlv) em pelo menos 2 (dois) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, do checklist preparado pelos assessores legais da Oferta, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA; e
- (xlvi) 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 Operação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores.

Caso qualquer das Condições Precedentes não seja atendida até a data de obtenção do registro da Oferta ou até a data da liquidação da Oferta, conforme aplicável, os Coordenadores poderão optar por renunciar ou conceder prazo adicional para a satisfação da referida Condição Precedente. A renúncia pelos Coordenadores ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entenderem adequado, a exclusivo critério de cada Coordenador, para verificação de qualquer uma das Condições Precedentes descritas acima não poderá **(i)** ser interpretada como uma renúncia por parte dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações previstas neste Contrato, conforme o caso; ou **(ii)** impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição, conforme o caso.

A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte dos Coordenadores, individualmente ou em conjunto, ensejará a exclusão da garantia firme pelo respectivo Coordenador e/ou Sociedade Designada que não a renunciou, e tal fato deverá ser tratado (i) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto nas Cláusulas 12.1 e 12.2 abaixo, implicar rescisão deste Contrato; ou (ii) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão deste Contrato, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de (i) reembolsar os Coordenadores e a Securitizadora dentro de 10 (dez) Dias Úteis, por todas as despesas e custos gerais incorridos, desde que devidamente comprovados; e (ii) realizar o pagamento da Remuneração de Descontinuidade aos Coordenadores, desde que o não atendimento da Condição Precedente tenha ocorrido por motivo imputável à Devedora, à suas Controladas e/ou às SPEs, conforme aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição.

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

Coordenador	Valor Máximo da Garantia Firme Individual e Não Solidária	Percentual da Garantia Firme prestada por cada Coordenador
Itaú BBA	R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais)	25,00% (vinte e cinco por cento)
Bradesco BBI	R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais)	25,00% (vinte e cinco por cento)
BTG Pactual	R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais)	25,00% (vinte e cinco por cento)
XP Investimentos	R\$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais)	25,00% (vinte e cinco por cento)
<b>Total</b>	<b>R\$ 700.000.000,00</b> <b>(setecentos milhões de reais)</b>	<b>100,00% (cem por cento)</b>

## 14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta

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

Comissões e Despesas (com gross up)	Montante (em R\$)	Custo Unitário por CRI (em R\$)	% do Valor Total da Emissão
<b>Custo Total</b>	<b>20.534.502,50</b>	<b>29,34</b>	<b>2,93350%</b>
<b>Comissões dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais</b>	<b>16.190.918,54</b>	<b>23,13</b>	<b>2,31299%</b>
Comissão de Estruturação (flat)	3.150.000,00	4,50	0,45%
Prêmio de Garantia Firme (flat)	350.000,00	0,50	0,05%
Comissão de Distribuição <sup>(1a)</sup> (flat)	11.086.250,00	15,84	1,58%
Comissão de Sucesso pela Colocação <sup>(1b)</sup> (flat)	-	-	-
Impostos (Gross up) <sup>(1c)</sup> (flat)	1.604.668,54	2,29	0,23%
<b>Registros CRI</b>	<b>379.911,90</b>	<b>0,54</b>	<b>0,05%</b>
CVM (flat)	210.000,00	0,30	0,03%
ANBIMA (flat)	20.468,00	0,03	0,00%
ANBIMA Base de Dados CRI (flat)	2.979,00	0,00	0,00%
B3 - Registro, Distribuição, Análise do CRI e Liquidação (flat)	139.464,90	0,20	0,02%
B3 - Taxa de Registro do Lastro (flat)	7.000,00	0,01	0,00%
<b>Prestadores de Serviço do CRI</b>	<b>3.963.672,06</b>	<b>5,66</b>	<b>0,57%</b>
Taxa de Emissão - Securitizadora (flat)	22.136,14	0,03	0,00%
Taxa de Administração (mensal)		3.976,64	0,01
Agente Fiduciário (Implantação) (flat)		4.553,22	0,01
Agente Fiduciário (Manutenção) (anual)		17.074,56	0,02
Agente Fiduciário (Semestral)		1.328,17	0,00
Custodiante (primeira parcela)		9.561,37	0,01
Custodiante (Anual)		8.854,45	0,01
Escriturador e Liquidante (Manutenção) (mensal)		1.800,79	0,00
Registro do Lastro (flat)		11.951,72	0,02
Assessores Legais Externos (flat)		332.885,13	0,48
Auditor Independente da Devedora (flat)		734.693,88	1,05
Auditores Independentes do Patrimônio Separado (Anual)		3.200,00	0,00
Diagramação dos Documentos da Oferta (flat)		9.800,00	0,01
B3: custódia do lastro (mensal)		5.040,00	0,01
Contador do Patrimônio Separado (trimestral)	1.440,00	0,00	
Lavatura e Registro Alienação Fiduciária (flat)	2.795.376,00	3,99	
<b>Valor Líquido</b>	<b>679.465.497,50</b>		

1(a) prazo médio e consequentemente o comissionamento de distribuição final pode ser alterado após resultado do bookbuilding.

1(b) A ser definido, se aplicável, após o procedimento de bookbuilding.

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

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

#### Formulário de Referência da Emissora

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

#### Formulário de Referência da Devedora

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

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

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

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

O Formulário de Referência da Emissora e o Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de auditoria jurídica para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Para maiores informações, vide o fator de risco “Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora” constante na página 33 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 3 (três) meses findo em 31 de março 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 Comissão de Valores Mobiliários ("**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.

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

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

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

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

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

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

**15.6 Termo de securitização de créditos**

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização,

além de descrever os Créditos Imobiliários, delinea detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres e obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares dos CRI, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60. O Termo de Securitização encontra-se anexo a este instrumento como Anexo V.

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

A Escritura de Emissão foi celebrada entre a Emissora, a Devedora e as SPEs, 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.

## 16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

JHSF

<p><b>1. EMISORA</b></p> <p><b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b> Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo - SP At.: Sra. Flávia Palácios Telefone: +55 (11) 4270-0130 E-mail: gestao@opeacapital.com</p>	<p><b>2. COORDENADORES</b></p> <p><b>ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.</b> 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</p> <p><b>BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo - SP At.: Departamento Jurídico / Daniel Vaz E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com</p> <p><b>BANCO BRADESCO BBI S.A.</b> Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição São Paulo – SP, CEP 04543-011 At.: Marina Rodrigues E-mail: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br</p> <p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> 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</p>
<p><b>3. ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA LOBO DE RIZZO ADVOGADOS</b></p> <p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Sr. Milton Pinatti Tel.: +55 (11) 3702-7016 E-mail: milton.pinatti@ldr.com.br Website: www.ldr.com.br</p>	<p><b>4. ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS</b></p> <p>Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447 CEP 01403-001, São Paulo - SP At.: Sr. Bruno Tuca / Sra. Flavia Magliozzi Telefone: +55 (11) 3147-2605 E-mail: flavia.magliozzi@mattosfilho.com.br</p>
<p><b>5. AGENTE FIDUCIÁRIO</b></p> <p><b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b></p> <p>Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, São Paulo - SP At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira Tel.: (21) 3514-0000 E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br</p>	<p><b>6. CUSTODIANTE</b></p> <p><b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b></p> <p>Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP At: Eugênia Souza Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: custodiante@vortex.com.br</p>

<p><b>7. AUDITORES INDEPENDENTES DA DEVEDORA</b></p> <p><b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.</b></p> <p>Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte, 7º Andar, Itaim Bibi, CEP 04543-011, São Paulo – SP          At.: Sr. Uilian Dias Castro Oliveira          Tel.: +55 (11) 96900 7538          E-mail: uilian.castro@br.ey.com</p>	<p><b>8. DEVEDORA</b></p> <p><b>JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.</b></p> <p>Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Torre 3, CEP 05676-120, São Paulo – SP          At: Breno Perez Vicente / João Alves Meira Neto          E-mail: BrenoVicente@jhsf.com.br / JoaoMeira@jhsf.com.br</p>
<p><b>9. AGENTE ESCRITURADOR</b></p> <p><b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b></p> <p>Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal          CEP 04344-902- São Paulo – SP          At.: André Sales          Tel.: (11) 2740-2568          E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br</p>	<p><b>10. BANCO LIQUIDANTE</b></p> <p><b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b></p> <p>Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal          CEP 04344-902- São Paulo – SP          At.: André Sales          Tel.: (11) 2740-2568          E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br</p>

**QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E NA CVM.**

***Declaração da Emissora***

A Emissora declara que encontra-se 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, corretas e suficientes 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 Centralizadora, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta Centralizadora; e
- (vi) verificou, em conjunto com os Coordenadores e o assessor legal contrato 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 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.

## 17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

# JHSF

Oferta Pública, em até 4 Séries, da 295ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., lastreados em créditos imobiliários devidos pela

# JHSF

no valor de

## R\$ 700.000.000,00

**itau** BBA **xp** investment banking **btg** pactual **bradesco** bbi

Coordenador Líder      Coordenadores

**Associação ANBIMA**  
Agente Fiduciário      Coordenadores de Oferta Pública      Securitizadoras      Ofertas Públicas

### DISCLAIMER

**JHSF**

Este Material Publicitário (“**Material Publicitário**”) foi preparado no âmbito da oferta pública em rito de registro automático de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”), a serem emitidos pela Opea Securitizadora S.A. (“**Emissora**”), lastreados em direitos creditórios imobiliários devidos pela JHSF Participações S.A. (“**Devedora**”), realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Oferta**” e “**Resolução CVM 160**”, respectivamente), com a intermediação do Itaú BBA Assessoria Financeira S.A., na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), Banco Bradesco BBI S.A. (“**Bradesco BBI**”), Banco BTG Pactual Investment Banking Ltda. (“**BTG Pactual**”) e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“**XP Investimentos**”) e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, Bradesco BBI e BTG Pactual, os “**Coordenadores**”). Este Material Publicitário foi elaborado com base em informações fornecidas pela Devedora e não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento ou como uma solicitação, recomendação, convite, consultoria ou orientação de compra de quaisquer valores mobiliários.

Qualquer informação aqui descrita não implica, por parte dos Coordenadores, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros, à devolução do valor principal investido, e/ou ao julgamento sobre a qualidade da Emissora, da Devedora, dos CRI ou da Oferta.

A Oferta seguirá o rito de registro automático na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b” da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhia securitizadora registrada na CVM e destinada, exclusivamente, a investidores profissionais e investidores qualificados. A Oferta será registrada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), nos termos do documento Regras e Procedimentos, parte integrante “Código de Ofertas Públicas” da ANBIMA, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterado.

Os CRI serão objeto de Oferta destinada exclusivamente a investidores qualificados nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30 (“**Investidores Qualificados**”, ou simplesmente “**Investidores**”), os quais devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Devedora e a suas respectivas atividades e situação financeira, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM ou a ofertas destinadas ao público em geral.

2

### DISCLAIMER

**JHSF**

Este Material Publicitário ou qualquer informação aqui contida não deve servir de base para qualquer contrato ou compromisso. A decisão de investimento dos potenciais Investidores nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade, sendo recomendável a contratação de seus próprios assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento sobre o investimento nos CRI. Os Coordenadores, seus representantes e afiliadas não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos, ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada pelo Investidor. Os Investidores deverão tomar a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão, por conta própria, ter acesso a todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento na Oferta.

Ao receber este Material Publicitário e/ou ler as informações aqui contidas, o destinatário deve assegurar que (a) é um Investidor Profissional ou Investidor Qualificado; e (b) tem conhecimento e experiência em questões financeiras, de negócios e avaliação de risco suficiente com relação aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria análise, avaliação e investigação independentes sobre (1) méritos, riscos, adequação de investimento em valores mobiliários; (2) a Emissora, a Devedora, setor de atuação, atividades e situação econômico-financeira; (3) a Oferta e os CRI; e (4) sua própria situação econômico-financeira e seus objetivos de investimento. Os Investidores, para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI.

A Oferta não é adequada aos potenciais Investidores que: (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e nos CRI ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, legais, negociais, e financeiras; (ii) necessitem de liquidez com relação aos CRI, uma vez que a negociação dos CRI no mercado secundário é restrita; (iii) não estejam dispostos a correr o risco de crédito privado, como os CRI; e (iv) não estejam dispostos a correr riscos do setor de atuação da Devedora.

3

No ato de aceitação da Oferta dos CRI, cada Investidor assinará declaração atestando, dentre outros assuntos: (i) efetuou sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora e Devedora; (ii) é Investidor Qualificado; (iii) está ciente de (a) que a Oferta foi realizada sob o rito de registro automático de distribuição; (b) que a Oferta não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA e/ou qualquer entidade autorreguladora conveniada à CVM; (c) que os CRI estão sujeitos a restrições de negociação; (iv) possui conhecimento sobre o mercado financeiro suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos demais investidores; e (v) é capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de seus recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por Investidores Qualificados.

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos, os quais devem ser levados cuidadosamente em consideração pelos Investidores antes de tomar sua decisão de investimento. Neste sentido, este Material Publicitário apresenta informações resumidas dos termos e condições da Oferta, de modo que potenciais investidores devem ler o “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em até 4 (Quatro) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.” (“**Termo de Securitização**”), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, em especial as seções “Fatores de Risco” e “Características da Emissão” e as demonstrações financeiras da Devedora acompanhadas das respectivas notas explicativas antes de decidir investir nos CRI. O Termo de Securitização poderá ser obtido junto à Emissora, aos Coordenadores e à Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“**Agente Fiduciário**”).

Este Material Publicitário contém informações históricas que não são garantia de futura performance.

Este Material Publicitário não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer destinatário. Este Material Publicitário não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários. Este Material Publicitário ou qualquer informação aqui contida não deve servir de base para qualquer contrato ou compromisso. Ao decidir subscrever os CRI no âmbito da Oferta, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da Devedora e de seus ativos, bem como dos riscos decorrentes do investimento nos CRI.

4

**A DECISÃO DE INVESTIMENTO DOS POTENCIAIS INVESTIDORES NOS CRI É DE SUA EXCLUSIVA RESPONSABILIDADE, SENDO RECOMENDÁVEL A CONTRATAÇÃO DE SEUS PRÓPRIOS ASSESSORES EM MATÉRIAS LEGAIS, REGULATÓRIAS, TRIBUTÁRIAS, NEGOCIAIS, DE INVESTIMENTOS, FINANCEIRAS, ATÉ A EXTENSÃO QUE JULGAREM NECESSÁRIA PARA FORMAR EM SEU JULGAMENTO DE SUA ADEQUAÇÃO AO INVESTIMENTO NOS CRI.**

Este Material Publicitário apresenta, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora e os CRI. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

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.

**OS CRI, BEM COMO A OFERTA, NÃO FORAM OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO, DE MODO QUE OS INVESTIDORES NÃO CONTARÃO COM UMA ANÁLISE DE RISCO INDEPENDENTE REALIZADA POR UMA EMPRESA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (EMPRESA DE RATING). CABERÁ AOS POTENCIAIS INVESTIDORES, ANTES DE SUBSCREVER E INTEGRALIZAR OS CRI, ANALISAR TODOS OS RISCOS ENVOLVIDOS NA PRESENTE OFERTA E NA SUBSCRIÇÃO DOS CRI, INCLUSIVE, MAS NÃO SE LIMITANDO, AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO.**

**ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA INFORMAÇÕES RESUMIDAS SEM INTENÇÃO DE SEREM COMPLETAS. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO.**

5

**OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE TAIS DOCUMENTOS ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI E CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, E, EM PARTICULAR, AVALIAR OS “FATORES DE RISCO” DESCRITOS NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E NO PROSPECTO, BEM COMO AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, NO PROSPECTO E NA LÂMINA DA OFERTA DEVIDAMENTE ASSESSORADOS POR SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E/OU FINANCEIROS.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO. O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO PERANTE A CVM EM 12 DE JULHO DE 2024.**

Os termos utilizados nesta apresentação, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma nesta apresentação, terão os significados que lhes são atribuídos no Prospecto.

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da emissora e dos coordenadores.

**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. 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.**

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES, À EMISSORA, À B3 E À CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NO PROSPECTO PRELIMINAR E NO AVISO AO MERCADO, E NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO.**

6

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE SE CONFUNDE COM O PROSPECTO. LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DEVEDORA ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO. ESTA APRESENTAÇÃO TRATA-SE DE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NÃO DEVENDO SE CONFUNDIR COM O PROSPECTO. A OFERTA E OS CRI EM QUESTÃO TRATAM-SE DE UM INVESTIMENTO DE RISCO.

## TERMOS E CONDIÇÕES

<b>Emissora</b>	Opea Securitizadora S.A.
<b>Devedora</b>	JHSF Participações S.A.
<b>Instrumento</b>	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
<b>Lastro</b>	Debêntures privadas emitidas pela JHSF Participações S.A.
<b>Coordenadores</b>	Itaú BBA Assessoria Financeira SA (Lider), Banco Bradesco BBI SA, BTG Pactual Investment Banking Ltda e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários SA
<b>Garantias</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Alienação Fiduciária de Imóveis prontos (Fasano Cidade Jardim, Boa Vista Village e Casas Boa Vista) com LTV inicial de 70%.</li> <li>o Cessão Fiduciária de ~123 milhões, que será liberado para a Devedora após a devida formalização de certos imóveis (conforme previsto nos documentos da Oferta) em até 120 dias da primeira data de integralização (prorrogáveis por mais 120 dias) caso não haja formalização. A pós decorrido este prazo, caso não ocorra a devida formalização, os recursos serão utilizados para amortização obrigatória extraordinária dos CRI</li> </ul>
<b>Volume</b>	R\$ 700 milhões, em regime de garantia firme de colocação
<b>Séries</b>	Até 4 séries em sistema de vasos comunicantes, observado o volume mínimo de R\$ 200 milhões na 4ª série
<b>Prazo, Juros e Amortização</b>	<p>1ª Série: 5 anos com pagamento de juros semestrais sem carência e amortização do principal customizada</p> <p>2ª Série: 7 anos com pagamento de juros semestrais sem carência e amortização do principal customizada</p> <p>3ª Série: 7 anos com pagamento de juros semestrais sem carência e amortização do principal customizada</p> <p>4ª Série: 10 anos com pagamento de juros semestrais sem carência e amortização do principal customizada</p>
<b>Remuneração Teto</b>	<p>1ª Série: DI+0,80% a.a.</p> <p>2ª Série: taxa pré-fixada equivalente a DI (Jul/27)+0,90% a.a.</p> <p>3ª Série: DI+0,90% a.a.</p> <p>4ª Série: IPCA+NTN-B30+1,00% a.a." ou IPCA+6,80% a.a., dos dois o maior</p>
<b>Resgate Antecipado Facultativo</b>	<p>1ª Série: Permitido a partir do 24º mês, com prêmio de 0,50% a.a. sobre o prazo remanescente</p> <p>2ª Série: Permitido a partir do 48º mês, sendo o maior entre: (i) saldo devedor ("curva") ou (ii) valor presente do fluxo futuro, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 dias úteis baseada no ajuste da curva Pré x DI, divulgada pela B3, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à <i>duration</i> remanescente da 2ª série</p> <p>3ª Série: Permitido a partir do 48º mês, com prêmio de 0,50% a.a. sobre o prazo remanescente</p> <p>4ª Série: Permitido a partir do 60º mês, sendo o maior entre: (i) curva ou (ii) valor presente do fluxo, utilizando como taxa de desconto a NTN-B de <i>duration</i> mais próxima à <i>duration</i> remanescente da 4ª série</p>
<b>Covenants</b>	Dívida Líquida/Patrimônio Líquido da Devedora < 60%, medido trimestralmente

[1] Percentual correspondente à respectiva Taxa DI, 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 01 de julho de 2027 (DI1-F27) acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de até 0,90% ao ano, calculada nos termos do Termo de Securitização.

## TERMOS E CONDIÇÕES

<b>Duration aproximada</b>	<p>1ª Série: 3,4 anos</p> <p>2ª Série: 4,0 anos</p> <p>3ª Série: 4,0 anos</p> <p>4ª Série: 5,4 anos</p>
<b>Coordenadores</b>	
<b>Distribuição e Negociação</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
<b>Agente Fiduciário</b>	oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Instituição Custodiante</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Escriturador e Banco Liquidante</b>	Itaú Corretora de Valores S.A., e Itaú Unibanco S.A., respectivamente





## CULTURA, CLIENTES E HISTÓRIA

JHSF

Empresa fundada em 1972  
+50 anos de História

Somos uma empresa de controle familiar e gestão profissional

Com sócios executivos de mercado e clientes que confiam na gente e na nossa história

Seriedade e credibilidade ao longo da história



### PROPÓSITO

Surpreender, Inspirar, Transformar, Realizar.

### 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.

Fonte: Companhia

11

## JHSF | SEGMENTOS

JHSF

### Renda Recorrente

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



Fonte: Companhia

### Incorporação

- Produtos imobiliários em regiões estratégicas
- Foco na preservação da rentabilidade dos projetos, respeitando a ciclicidade do setor imobiliário
- VGV potencial de R\$ 35 bi, sem permutas



12

<b>Shoppings</b> ~119.716 m <sup>2</sup> de ABL própria <sup>(1)</sup> 	<b>Hospitalidade &amp; Gastronomia</b> <b>Hotéis</b> 10 hotéis em operação LASANO TRATTORIA RESTAURANT (Rep.) <b>Restaurantes</b> 36 restaurantes em operação GERO PANINARI (FRANS) (NACIONAL BOUTIQUE) BARETTO LONDRA GERO PANININI	<b>Aeroporto</b> 36.345 m <sup>2</sup> de hangares 56.517 m <sup>2</sup> de pátios 2.470 m de pista Capacidade atual 12 hangares Internacionalização junho de 2021	<b>Locação Residencial e Clubes</b> 63 unidades para locação Renda controlada anual projetada de aproximadamente R\$ 48 milhões Inauguração do Boa Vista Village Surf Clube
<b>Digital+ID</b> CIDADE JARDIM FASHION.COM 	<b>Capital</b> Gestão profissional de investimentos imobiliários no Brasil e no mundo. Oportunidade de levar ao mercado investimentos em conjunto com a JHSF.	<b>Varejo</b> Marcas Exclusivas Premium ...maiores gastos médios por cliente	<b>Incorporação</b> ~R\$35 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)

Nota: (1) Considerando a ABL própria de todos os shoppings em operação, as expansões e os novos empreendimentos.

Fonte: Companhia

■ Negócios de Renda Recorrente ■ Incorporação ■ Varejo

## ROADMAP

Resultado dos negócios

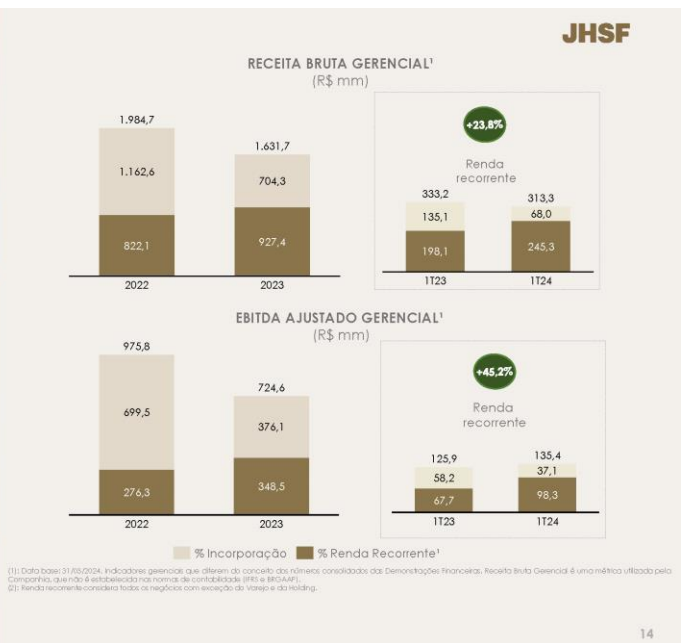
Crescimento do % dos Negócios de Renda Recorrente no resultado

2024 impulsionado por entregas de 2023:

- Expansões SCJ e CFO
- Fasano Itaim
- Abertura BVV Surf Club
- Expansão Aeroporto
- +16 mil m<sup>2</sup> para locação residencial

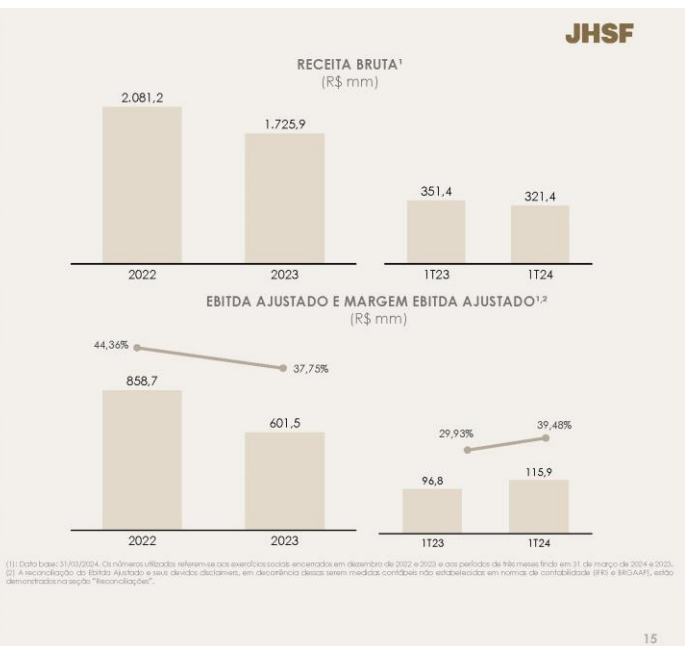
Reflexo no resultado e geração de caixa em 2024

Fonte: Companhia



## RESULTADO CONSOLIDADO

Fonte: Companhia



## RENDA RECORRENTE

### Histórico de investimentos e resultados

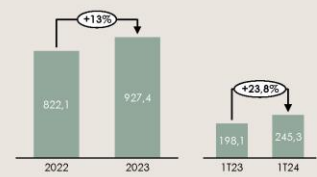


Fonte: Companhia

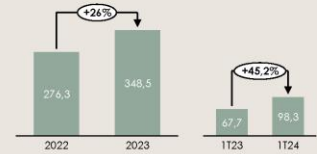
(1) Dado base: 31/10/2024. Indicadores gerenciais que diferem dos números consolidados das Demonstrações Financeiras. Os números utilizados referem-se às exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022 e 2023 e aos períodos de três meses final em 31 de março de 2024 e 2023. Para efeito do Ebitda Ajustado é desconsiderado o efeito da aquisição das propriedades para investimento e despesas com receita não cadastral não recorrentes.

**JHSF**

### RECEITA BRUTA GERENCIAL¹ (R\$ mm)



### EBITDA AJUSTADO GERENCIAL¹ (R\$ mm)



16

## HISTÓRICO (principais acontecimentos)

**JHSF**

### 2007 - 2017

2007

- IPO
- Abertura de Capital
- Abertura do SCJ
- XP Malls
- NOVO MERCADO
- Abertura 1ª fase da FBV
- 2008
- Abertura do Catarina Fashion Outlet
- 2014
- Abertura do Catarina Fashion Outlet
- 2016
- Início das vendas de participações minoritárias dos shoppings do portfólio da companhia

### 2018 - 2020

2019:

- Abertura Fasano Residences e Boa Vista Village
- Inauguração do aeroporto executivo
- Internacionalização em 2021
- 2020
- Abertura de novos Shoppings: BV Market, Shops Jardins
- 2 Follow ons com captação de aproximadamente R\$ 1 bi

### 2021 - 2023

2021

- Pré Lançamento Boa Vista Estates
- Aquisição da concessão de 67% da Usina SP
- Inauguração Fasano NY e Fasano Trancoso

2022

- Abertura Restaurante Fasano New York
- Inauguração Empório Fasano

2023

- Expansão Shopping Cidade Jardim
- Abertura Boa Vista Village Surf Club
- Alividades de advisory e asset management foram iniciadas
- Inauguração 3ª Expansão CFO
- Abertura Fasano Itaim

Fonte: Companhia

Corporativo | Interno

17



## PERFIL DOS CLIENTES

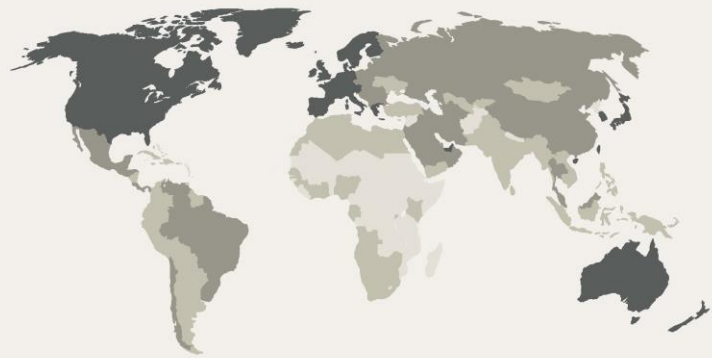
Visão mundo

JHSF

### Global Wealth Report 2023 CS/UBS

América do norte e Europa representam cerca de **56%** da riqueza total das famílias.

**Brasil e Tailândia** ultrapassaram o a faixa intermediária em 2022



**Níveis de riqueza (USD)**  
 Abaixo de 5.000 USD  
 5.000 a 25.000 USD  
 25.000 a 100.000 USD  
 Mais de 100.000 USD

Fonte: Companhia

19

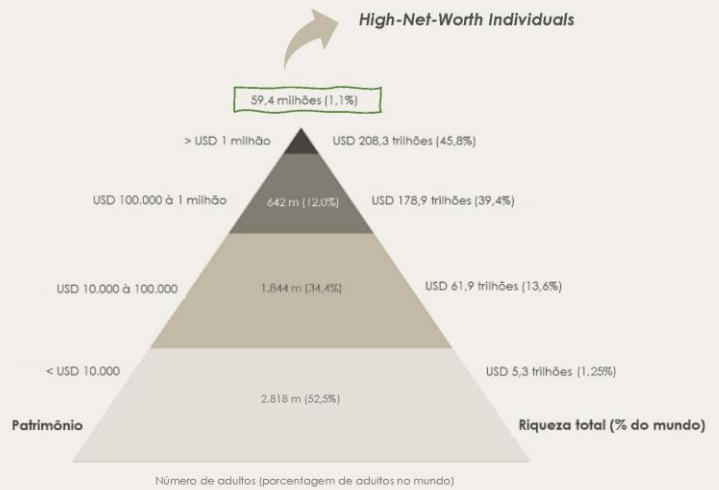
## PERFIL DOS CLIENTES

Visão mundo

JHSF

### Global Wealth Report 2023 CS/UBS

Apenas **1,1%** da população mundial, possui patrimônio maior que **USD 1 milhão**, concentrando **45,8%** da riqueza total do mundo em 2022 (HNWI).



Fonte: Companhia

20

## PERFIL DOS CLIENTES

Visão Brasil

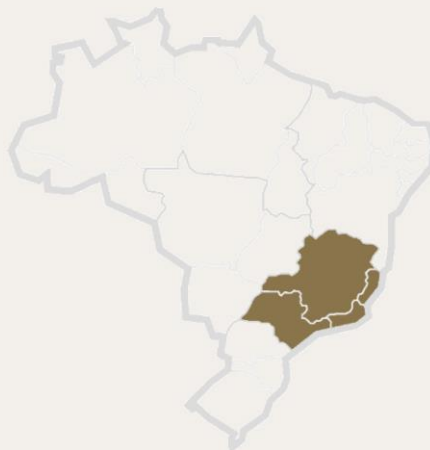
JHSF

### Estudo Mercado de Luxo Brasileiro Bain & Company

Cerca de **114k pessoas** com riqueza igual ou maior que **USD 1 milhão**

População de Altíssima renda **representa menos de 1% da população brasileira**

Riquezas líquidas somam mais de **R\$ 3,5 trilhões** (35% do PIB Brasil em 2022)



**80%** no Sudeste sendo **50%** em São Paulo

Expectativa que essa população continue crescendo

Fonte: Companhia

21



## Locação Residencial

# JHSF

## PROJETOS LOCAÇÃO RESIDENCIAL JHSF RESIDENCES

Projetos Casas de locação	Área Privativa (m²)	Unidades	Média Aluguel por m² (R\$)	Lançamento	Localização
<b>Em operação (I)</b>	<b>9.235</b>	<b>14</b>	<b>166</b>	-	-
Casas Fazenda Boa Vista	9.235	14	166	2021	Porto Feliz/SP
<b>Em comercialização (II)</b>	<b>16.978</b>	<b>49</b>	<b>165</b>	-	-
Complexo Cidade Jardim - Fasano Residences e Apts Parque Cidade Jardim <sup>1</sup>	10.055	29	190	2024	São Paulo/SP
Boa Vista Village <sup>1</sup>	6.923	20	140	2024	Porto Feliz/SP
<b>Total (I) + (II)</b>	<b>26.212</b>	<b>63</b>	<b>165</b>	-	-
<b>Em desenvolvimento<sup>2</sup> (III)</b>	<b>51.286</b>	<b>104</b>	<b>225</b>	-	-
Boa Vista Village	7.768	36	225	2024	Porto Feliz/SP
Bosque Cidade Jardim	23.307	32	TBD	TBD	São Paulo/SP
Complexo Cidade Jardim	20.211	36	TBD	2026	São Paulo/SP
<b>Total (I) + (II) + (III)</b>	<b>77.498</b>	<b>167</b>	<b>180</b>	-	-

<sup>1</sup>Projetos já com Habite-se  
<sup>2</sup>Projetos futuros podem ter informações modificadas

Fonte: Companhia

## PROJETOS LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Locação profissional com entrega completa de mobília, decoração e enxoval, além de serviços de concierge.

### Boa Vista Residences

14 unidades de 600 m² a 800 m², distribuídas em 9.235 m²

Aluguel mensal - R\$ 100 mil

Projeto *Triptyque Architecture*

Localizado na Fazenda Boa Vista



### Golf Residences

20 unidades de 200 m² a 500 m², distribuídas em 6.923 m²

Aluguel mensal - R\$ 40 mil

Projeto *Sig Bergamin, Munilo Lomas e*

Pablo Slemenson

Localizado no Boa Vista Village



### Fasano Residences

27 unidades de 200 m² a 700 m², distribuídas em 9.179 m²

Aluguel mensal - R\$ 70 mil

Projeto *Triptyque Architecture*

Conectado ao

Shopping Cidade Jardim e Clube Fasano Cidade Jardim



### Parque Cidade Jardim

2 unidades de 394 m² e 735 m²

Aluguel mensal - R\$ 110 mil

Localizado no Parque Cidade Jardim, conectado ao Shopping Cidade Jardim



Fonte: Companhia

## DIFERENCIAIS

JHSF

- o Locação de **longo prazo** (contrato padrão de 36 meses)
- o Locação **profissional** com entrega **completa de mobília, decoração e enxoval**, além de **serviços de concierge**
- o Caução de cerca de **7 aluguéis** com objetivo de manter a qualidade do imóvel
- o Imóveis localizados em **projetos multiuso da JHSF** com diversas opções de lazer



Fonte: Companhia

25

## LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS

JHSF

BOA VISTA RESIDENCES – FAZENDA BOA VISTA



Fonte: Companhia

26

## LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS

JHSF

BOA VISTA RESIDENCES – FAZENDA BOA VISTA



Fonte: Companhia

27

## LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS

JHSF

GOLF RESIDENCES – BOA VISTA VILLAGE



Fonte: Companhia

28

## LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS

JHSF

GOLF RESIDENCES – BOA VISTA VILLAGE



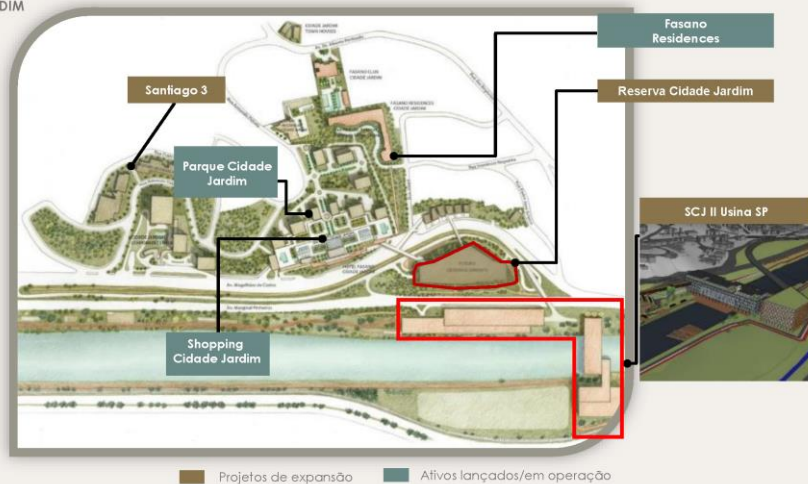
Fonte: Companhia

29

## LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS

JHSF

COMPLEXO CIDADE JARDIM



Fonte: Companhia

30

## LOCALIZAÇÃO DOS PROJETOS

JHSF

COMPLEXO CIDADE JARDIM



Fonte: Companhia

31

## ENDIVIDAMENTO E DISPONIBILIDADE DE CAIXA

# JHSF

32

## ENDIVIDAMENTO JHSF

JHSF

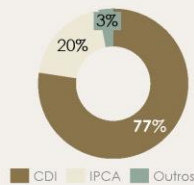
Data base: 31/03/2024

### DEMONSTRAÇÃO DÍVIDA LÍQUIDA GERENCIAL

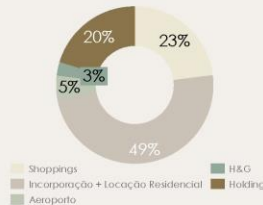
R\$ mm



### INDEXADORES DÍVIDA



### ABERTURA ENTRE NEGÓCIOS



### ABERTURA DÍVIDA

R\$ mm	
<b>MERCADO DE CAPITAIS</b>	<b>2.837</b>
CRI SFL	121
CRI BVE	754
CRI MALLS	786
CRI RP	261
DEBÊNTURES (10 <sup>o</sup> , 11 <sup>o</sup> , 13 <sup>o</sup> )	710
NOTAS COMERCIAIS	207
<b>OUTROS</b>	<b>841</b>
BNDES - AEROPORTO	141
BRADESCO CCB - PONTE	700
CAPITAL DE GIRO	363

Fonte: Companhia

(1) Dívida Bruta Gerencial considera a soma de empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante e não circulante. A reconciliação da dívida bruta gerencial é demonstrada na seção de "Reconciliações".

(2) Para o cálculo da Dívida Líquida Gerencial é abataido da dívida bruta gerencial: (I) caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários; (II) contas a receber e (III) dívida conversível em participação de projeto futuro. A reconciliação da dívida líquida é demonstrada ao final da apresentação.

33



## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO – DÍVIDA BRUTA GERENCIAL

JHSF

Data base: 31/03/2024



Fonte: Companhia

34

## CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO DÍVIDA BRUTA GERENCIAL APÓS EMISSÃO DO CRI

JHSF

REDUÇÃO DO CUSTO E AMPLIAÇÃO DA DURATION



Para efeito da projeção, foi considerado os seguintes volumes: séries 1 e 2 R\$ 250 MM em cada e R\$ 200 MM na série 3.

\* Cerca de R\$ 200 MM foram pagos com os recursos da dívida ponte após 31/03/2024.

Fonte: Companhia

35



36

RECONCILIAÇÕES

Data base: 31/03/2024

EBITDA, EBITDA AJUSTADO E MARGEM EBITDA AJUSTADO

R\$ mm

	2022	2023	1T23	1T24
Resultado Líquido	643,7	497,9	66,9	142,0
Resultado Financeiro	190,3	204,9	63,1	44,3
Imposto de Renda e Contribuição Social	73,7	218,1	40,3	50,3
Depreciação e Amortização	63,0	55,3	16,4	17,0
<b>EBITDA<sup>(1,2)</sup></b>	<b>970,7</b>	<b>976,2</b>	<b>186,7</b>	<b>253,6</b>
Apreciação das Propriedades para Investimentos <sup>3</sup>	(111,9)	(374,7)	(89,9)	(137,7)
<b>EBITDA AJUSTADO<sup>(3,4)</sup></b>	<b>858,7</b>	<b>601,5</b>	<b>96,8</b>	<b>115,9</b>
EBITDA Ajustado	858,7	601,5	96,8	115,9
Receita Líquida	1.936,0	1.593,5	323,3	293,6
<b>Margem EBITDA Ajustado<sup>4</sup></b>	<b>44,36%</b>	<b>37,75%</b>	<b>29,93%</b>	<b>39,48%</b>

(1) O EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) é uma medida não contábil elaborada pela Companhia em conformidade com a Resolução CVM nº 156, de 22 de junho de 2022, e consiste no resultado líquido, ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social e pela despesa e custo de depreciação e amortização.  
 (2) Resulto da contabilização das Propriedades para Investimentos pelo método Valor Justo conforme descrito no Item 10.1.1 do Relatório de Informações Periódicas (RIP), as propriedades mantidas para a venda são avaliadas pelo método de capitalização registrada como Propriedades para Investimentos (PPIs). A mensuração das propriedades passivamente é realizada pelo critério de Valor Justo, considerando o método de avaliação de mercado (Comparação de Imóveis Similares (CIMS) e Imobilizáveis), de forma independente, por não haverem sido avaliados como uma unidade de negócio.  
 (3) O EBITDA Ajustado é calculado por meio do EBITDA ajustado da apreciação das Propriedades para Investimentos (PPIs).  
 (4) O EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas de desempenho financeiro ou índice de liquidez da Companhia. O EBITDA Ajustado não possui uma definição padronizada e pode não ser comparável a medidas de desempenho financeiro ou índice de liquidez de outras companhias. EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado apresentam limitações que precisam ser avaliadas e sua utilização como medida do desempenho operacional, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos, não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com essas semelhanças fornecidas por outras companhias. EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado representam tendências que precisam ser avaliadas e sua utilização como medida do desempenho operacional, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos, não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com essas semelhanças fornecidas por outras companhias. A administração da Companhia entende que a medição do EBITDA e do EBITDA Ajustado são úteis na avaliação do lucro e do grau de endividamento da Companhia.

RECONCILIAÇÕES

Data base: 31/03/2024

DÍVIDA BRUTA GERENCIAL, DÍVIDA LÍQUIDA GERENCIAL E ALAVANCAGEM

R\$ mil

	Em 31 de março de	2024
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures- passivo circulante		540,6
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures- passivo não circulante		3.462,5
<b>(=) Dívida Bruta Gerencial<sup>(1,2)</sup></b>		<b>4.003,1</b>
(-) Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM <sup>3</sup>		1.530,3
(-) Contas a Receber <sup>4</sup>		1.243,5
(-) Dívida Mandatoriamente Conversível <sup>5</sup>		120,6
<b>(=) Dívida Líquida Gerencial<sup>(2,5)</sup></b>		<b>1.108,7</b>
<b>Ebitda Ajustado LTM</b>		<b>610,9</b>
<b>Dívida Líquida Gerencial/Ebitda Ajustado LTM (alavancagem)</b>		<b>1,81</b>

(1) Dívida Bruta Gerencial considera o soma de empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante e não circulante.  
 (2) Em conjunto com a Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM e Valores Mobiliários de curto prazo (ativo circulante), o total da Dívida Bruta Gerencial ou Total e Valores Mobiliários de longo prazo (ativo não circulante), pode ser referido a custos de fundos de investimentos mobiliários de Shopping da Companhia (Shopping Belo Vista e Shopping Ponta Negra) que conforme divulgado no Relatório de Informações Periódicas (RIP) 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 Caixa e Receber é abajado da Dívida Bruta Gerencial pois é utilizado estrategicamente pela Companhia como instrumento de liquidez para suas operações, não sendo considerado ativo recebível. O saldo apresentado na tabela acima não sofre alterações significativas mesmo diante da falta de desconto, dada negociação com a financeira em que a Companhia usualmente recebe a atualização monetária do caixa a receber.  
 (4) A Dívida Mandatoriamente Conversível em participação no projeto (Projeto Foco Lima) é abajado da Dívida Bruta Gerencial uma vez que não ocorrerá o pagamento de caixa para o pagamento do mesmo.  
 (5) Para o cálculo da Dívida Líquida Gerencial é abajado da Dívida Bruta Gerencial: (I) Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM e Valores Mobiliários; (II) Contas a Receber e (III) Dívida Conversível em participação do projeto (Projeto Foco Lima).  
 (6) A Dívida Bruta Gerencial e a Dívida Líquida Gerencial não são medidas de desempenho financeiro, líquido 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 Standard Board (IASB), não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com essas semelhanças fornecidas por outras companhias. A administração da Companhia entende que a medição do EBITDA e do EBITDA Ajustado são úteis na avaliação do lucro e do grau de endividamento da Companhia.



CONTATO DOS COORDENADORES



**Coordenador Líder**

Guilherme Maranhão  
Luiz Felipe Ferraz  
Felipe Almeida  
Rogério Cunha  
Lucas Sacramone  
Fernando Shiraiishi Miranda  
Gustavo Azevedo  
Raphael Tosta  
Flavia Neves  
Rodrigo Tescari  
João Pedro Castro  
Caio Jocronis

[IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br](mailto:IBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br)  
(11) 3708-8800



**Coordenador**

Getúlio Lobo  
Gustavo Oxer  
Carlos Antonelli  
Fernando Leite  
Guilherme Pescaroli  
Guilherme Pontes  
Hugo Massachi  
Lara Anatriello  
Lilian Rech  
Lucas Genoso  
Marco Regino  
Raphaella Oliveira  
Vitor Amati

[distribuicao@institucional.rf@xpi.com.br](mailto:distribuicao@institucional.rf@xpi.com.br)



**Coordenador**

Rafael Cotta  
[rafael.cotta@btgpactual.com](mailto:rafael.cotta@btgpactual.com)  
Bruno Korkes  
[bruno.korkes@btgpactual.com](mailto:bruno.korkes@btgpactual.com)  
Victor Batista  
[victor.batista@btgpactual.com](mailto:victor.batista@btgpactual.com)  
Tiago Daer  
[Tiago.Daer@btgpactual.com](mailto:Tiago.Daer@btgpactual.com)  
Jonathan Afrisio  
[jonathan.afrisio@btgpactual.com](mailto:jonathan.afrisio@btgpactual.com)



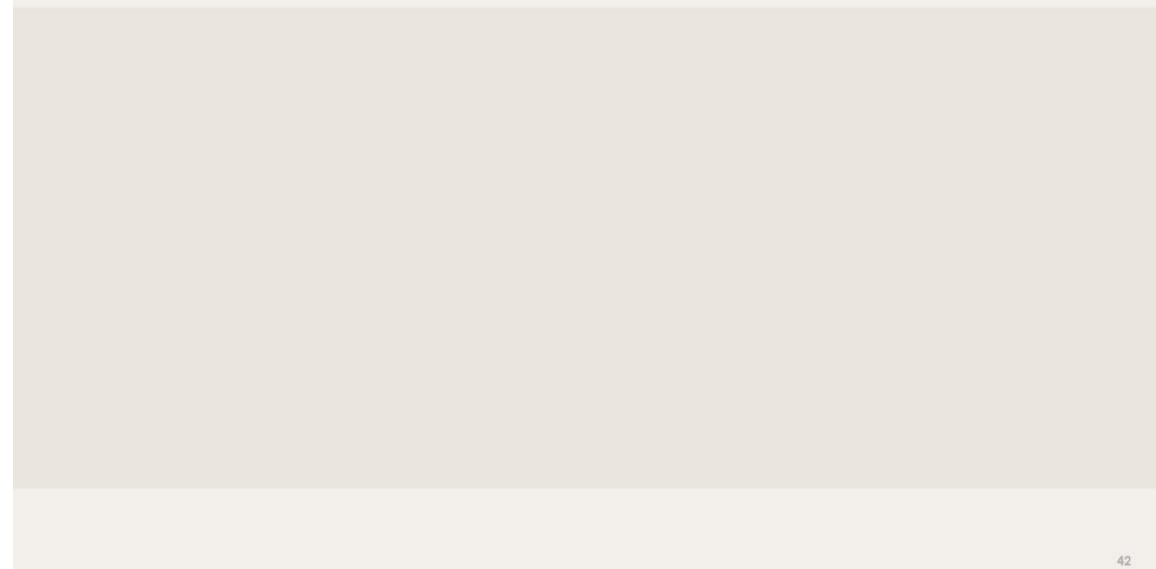
**Coordenador**

Denise Chicuta  
Diogo Mileski  
Adinam Luis  
Camila São Julião  
João Pedro Lobo  
Camila Cafalcante

[bbifisales@bradescobbi.com.br](mailto:bbifisales@bradescobbi.com.br)



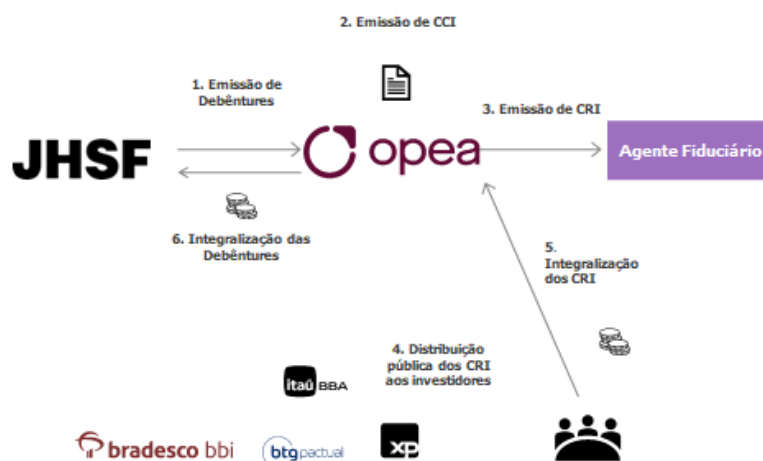
FATORES DE RISCO



### 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.
2. A Securitizadora emite CCI para representar os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures;
3. A Securitizadora emite os CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado com o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, e vincula os Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI os CRI.
4. Os CRI são objeto de oferta pública coordenada pelos Coordenadores.
5. A Securitizadora recebe o valor de integralização dos CRI pelos investidores.
6. A Securitizadora transfere os recursos das integralizações dos CRI à Devedora, a título de integralização das Debêntures.

#### Duration do Título de Securitização

Os CRI DI I terão *duration* equivalente a 3,4 anos.

Os CRI PróxDI terão *duration* equivalente a 4,0 anos.

Os CRI DI II terão *duration* equivalente a 4,0 anos.

Os CRI IPCA terão *duration* equivalente a 5,4 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 33 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 33 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 33 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 33 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 33 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)