PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 622ª (SEXCENTÉSIMA VIGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 - CVM nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 08.294.224/0001-65
Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim, CEP 05672-015, São Paulo - SP

Perfazendo o montante total de, inicialmente,

R$ 800.000.000,00

(oitocentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI Primeira Série: BRRBRACIR4E7
CÓDIGO ISIN DOS CRI Segunda Série: BRRBRACIR4F4
CÓDIGO ISIN DOS CRI Terceira Série: BRRBRACIR4G2
Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**") está realizando a emissão de, inicialmente, 800.000 (oitocentos mil) certificados de recebíveis imobiliários da 622ª (sexcentésima vigésima segunda) emissão, em até 3 (três) séries ("**CRI Primeira Série**", "**CRI Segunda Série**" e "**CRI Terceira Série**", e, em conjunto, "**CRI**"), observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentos mil) CRI adicionais ("**Opção de Lote Adicional**"), todos nominativos e escriturais, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de agosto de 2026 ("**Data de Emissão**"), o valor total de, inicialmente, R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) ("**Valor Inicial da Emissão**"), observada a possibilidade de ser aumentado em razão do exercício da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, ao valor total de até R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), para distribuição pública nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 60**"), sob o regime de garantia firme de colocação com relação a R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), qual seja, para o Valor Inicial da Emissão ("**Oferta**"), observado que a colocação dos CRI emitidos em decorrência do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional será conduzida sob o regime de melhores esforços. Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido neste Prospecto), sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI, bem como para definição: **(a)** da quantidade e do volume total de CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume total de Debêntures (conforme definido neste Prospecto), a serem efetivamente emitidos, observado o montante mínimo da Emissão, correspondente ao Valor Inicial da Emissão; **(b)** do número de séries dos CRI, e, consequentemente, do número de Séries das Debêntures, observado que qualquer uma das séries poderá não ser emitida; **(c)** da quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido neste Prospecto); e **(d)** da Remuneração (conforme definido neste Prospecto) e, consequentemente, a Remuneração das Debêntures (conforme definido neste Prospecto) ("**Procedimento de *Bookbuilding***"), que serão refletidas nos documentos da Oferta, conforme aplicável, sem a necessidade de aprovação adicional da Emissora e da Devedora ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI. A alocação dos CRI entre os CRI Primeira Série, os CRI Segunda Série e os CRI Terceira Série será realizada no Sistema de Vasos Comunicantes, com base na demanda apurada no Procedimento de *Bookbuilding*. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI (conforme definido neste Prospecto), nos termos previstos neste Prospecto, **(i)** os CRI Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2031; **(ii)** os CRI Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.922 (dois mil novecentos e vinte e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2034; e **(iii)** os CRI Terceira Série terão prazo de vencimento de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2036. **Para mais informações sobre a Data de Vencimento do CRI, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", na página 6 deste Prospecto**. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, dos CRI Primeira Série e dos CRI Segunda Série não será atualizado monetariamente. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 102,00% (cento e dois por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**Taxa DI**") ao ano ("**Taxa Teto da 1ª Série**"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo a taxa efetiva definida no Procedimento de *Bookbuilding* ("**Remuneração dos CRI Primeira Série**"). A Remuneração dos CRI Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 104,00% (cento e quatro por cento) da variação acumulada da Taxa DI ao ano ("**Taxa Teto da 2ª Série**"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo a taxa efetiva definida no Procedimento de *Bookbuilding* ("**Remuneração dos CRI Segunda Série**"). A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do dia de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) limitado a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 8,60% (oito inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto da 3ª Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI Terceira Série (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI Terceira Série**" e, em conjunto com a Remuneração dos CRI Primeira Série e Remuneração dos CRI Segunda Série, "**Remuneração dos CRI**"). A Remuneração dos CRI Terceira Série será calculada de acordo com a fórmula prevista no Termo de Securitização. **Para mais informações sobre a Remuneração dos CRI, veja o item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta dos CRI", na página 6 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 CETIP21 - 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 plenamente atendidos. Os CRI têm como lastro os créditos considerados imobiliários em função de sua destinação, oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, da 19ª (décima nona) emissão, da JHSF Participações S.A. ("**Créditos Imobiliários**" e "**Devedora**", respectivamente), emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, Em Até 3 (Três) Séries para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", celebrado em 31 de julho de 2026 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 ou sobre os Créditos Imobiliários. Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, a Investidores Qualificados.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 20 A 40 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

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

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

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

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

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

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 07 DE AGOSTO DE 2026.

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

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

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

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS, CONFORME DESCRITO NO ITEM 3.5 DESTE PROSPECTO.

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

O registro automático da Oferta dos CRI foi requerido à CVM em 01 de agosto de 2026.

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

COORDENADOR LÍDER

itaú BBA

COORDENADORES

bradesco bbi

Santander

XP investment banking

DEVEDORA

JHSF

AGENTE FIDUCIÁRIO

VÓRTX

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

MATTOS FILHO

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

Lobo de Rizzo

A data deste Prospecto Preliminar é 05 de agosto de 2026, originalmente publicado em 01 de agosto de 2026.

O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, da instituição intermediária responsável pela oferta ou, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde os valores mobiliários da Emissora sejam admitidos à negociação; e da Comissão de Valores Mobiliários.



(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 2

2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 3

2.4. Identificação do público-alvo 5

2.5. Valor Total da Oferta 5

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável: 6

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. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia. 20

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 41

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo: 41

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 43

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) 43

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 43

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 44

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários 44

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 44

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 44

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 46

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 46

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores 46

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 46

8.4. Regime de Distribuição 46

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 47

8.6. Formador de Mercado 51

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização 51

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam 51

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 52

9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados 52

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 52

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados 52

9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos 52

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 53

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como: 53

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 59

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 59

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 59

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 59

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 60

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 60

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 60

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 63

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: 68

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 71

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 72

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 72

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 72

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA 73

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 73

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 78

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 e/ou revisadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social/período 79
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 80
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 82
13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 84
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta 84
14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 94
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; 94
14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição; e) outras comissões (especificar); f) o custo unitário de distribuição; g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e h) outros custos relacionados 99
15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 101
15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas 101
15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período 101
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/período, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 102
15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão 102
15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima 102
15.6. Termo de securitização de créditos 103
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 103
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 104
16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Securitizadora 104
16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta 104
16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto 104
16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais 105
16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável 105
16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do Agente de Liquidação da emissão 105

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do escriturador da emissão 105
16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimento sobre a Securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto ao coordenador líder, às instituições consorciadas e na CVM 105
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 108
18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA 109
18.1. Informações Adicionais dos CRI 109
18.2. Informações Adicionais da Devedora 109
18.3. Informações sobre os Imóveis 110

ANEXOS

ANEXO I	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA	123
ANEXO II	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA	151
ANEXO III	CÓPIA DA ATA DA RCA DEVEDORA	171
ANEXO IV	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES	181
ANEXO V	TERMO DE SECURITIZAÇÃO	259
ANEXO VI	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI	579
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160	613
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO	617
ANEXO IX	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS DE 2024 DA DEVEDORA	621
ANEXO X	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS DE 2025 DA DEVEDORA	687
ANEXO XI	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS INTERMEDIÁRIAS DE 31 DE MARÇO DE 2026 DA DEVEDORA	765

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

2.1. Breve Descrição da Oferta

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, "b", da Resolução CVM 160, a Emissora realizará a sua 622ª (sexcentésima vigésima segunda) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até 3 (três) séries, de, inicialmente, 800.000 (oitocentos mil) CRI, em montante equivalente, na Data de Emissão, a R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) ("**Valor Inicial da Emissão**"), observado que nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 a quantidade dos CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentos mil) CRI adicionais, a critério da Emissora, em conjunto com a Devedora (conforme abaixo definido) e os Coordenadores (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo requerimento de registro ou modificação dos termos da Oferta ("**Opção de Lote Adicional**"). O exercício da Opção de Lote Adicional poderá ser realizado de forma total ou parcial, podendo o valor total da Emissão chegar, neste caso, ao montante de até R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais). A Emissão será realizada em até 3 (três) séries (em conjunto, "**Séries**" ou individual e indistintamente, "**Série**"), sendo que a quantidade de séries e a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI efetivamente emitida, 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, ressalvado que não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de CRI a ser alocada em cada Série, sendo que qualquer uma das referidas Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding* ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"). 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 19ª (décima nona) emissão da Devedora.

A Oferta será coordenada pelo **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("**Itaú BBA**", ou "**Coordenador Líder**"), pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("**XP Investimentos**"), pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("**Bradesco BBI**") e pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Conjunto 281, Bloco A, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42 ("**Santander**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, a XP Investimentos e o Bradesco BBI, os "**Coordenadores**"), nos termos do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (Três) Séries, da 622ª (Sexcentésima Vigésima Segunda) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora em 31 de julho de 2026 ("**Contrato de Distribuição**").

Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual será objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, item "b", da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme para o Valor Inicial da Emissão. A colocação dos CRI emitidos em decorrência do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional será conduzida sob o regime de melhores esforços. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.

Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro, da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido neste Prospecto), sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI, bem como para definição: **(i)** da quantidade e do volume total de CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume total de Debêntures, a serem efetivamente emitidos, observado o montante mínimo da Emissão, correspondente ao Valor Inicial da Emissão; **(ii)** do número de séries dos CRI, e, consequentemente, do número de Séries das Debêntures, observado que qualquer uma das séries poderá não ser emitida; **(iii)** da quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada série da emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes; e **(iv)** da Remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração das Debêntures ("**Procedimento de *Bookbuilding***").

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

2.2. Apresentação da Securitizadora

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

QUANTO AO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, ATENTAR PARA O FATOR DE RISCO "AUSÊNCIA DE DILIGÊNCIA LEGAL DAS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA E AUSÊNCIA DE OPINIÃO LEGAL RELATIVA ÀS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA DEVEDORA", CONSTANTE DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 33 DESTE 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 setembro 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 184 (cento e oitenta e quatro) emissões de certificados de recebíveis imobiliários e 47 (quarenta e sete) emissões de certificados de recebíveis do agronegócio em 2025, e auferiu um resultado bruto de R$ 104.824.000,00 (cento e quatro milhões, oitocentos e vinte e quatro mil reais) até 31 de dezembro de 2025.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data base 31 de dezembro de 2025)	O capital social está dividido em 8.401.200 (oito milhões, quatrocentas e um mil e duzentas) ações, ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R$ 84.068.000,00 (oitenta e quatro milhões e sessenta e oito mil reais), totalmente integralizado.
Patrimônio Líquido da Emissora (Data base 31 de dezembro de 2025)	O Patrimônio Líquido é de R$ 252.506.000,00 (duzentos e cinquenta e dois milhões e quinhentos e seis mil reais), em 31 de dezembro de 2025.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social	Opea Holding S.A. é a única acionista da companhia.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 29/07/2026):	1031
Volume de Emissão das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 29/07/2026):	R$ 56.508.738.404,78
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 29/07/2026):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 29/07/2026):	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, consta do item 4.3 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora, ressalvado, entretanto, que não há pendências judiciais e trabalhistas relevantes.

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: "*Necessidade de Manutenção de Registro da Emissora perante a 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 "*Riscos relacionados à perda de membros qualificados da equipe*".

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

(i) Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;

(ii) Os CRI correspondentes ao Valor Inicial da Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição com garantia firme de colocação, observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição, sendo que a colocação dos CRI emitidos em decorrência do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional será conduzida sob o regime de melhores esforços;

(iii) A Emissora é responsável pela veracidade, consistência, atualidade, precisão e suficiência das informações prestadas em relação à Oferta; e

(iv) A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI em caso de: **(a)** Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos do Termo de Securitização, **(b)** Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, nos termos do Termo de Securitização, **(c)** hipóteses de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção da Taxa DI ou do IPCA, nos termos do Termo de Securitização, sem acordo sobre a Taxa Substitutiva DI ou a Taxa Substitutiva IPCA (conforme definidas neste Prospecto), conforme aplicável, entre a Devedora e a Emissora, conforme orientada pelos Titulares dos CRI da respectiva Série; e **(d)** declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista no Termo de Securitização.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures	Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma respectiva Série, conforme o caso **(i) (a)** em relação às Debêntures Primeira Série, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2028; **(b)** em relação às Debêntures Segunda Série, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2029; e **(c)** em relação às Debêntures Terceira Série, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2030; ou **(ii)** a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas nos termos da Escritura de Emissão, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora, na qualidade de debenturista e, consequentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures ou da totalidade de cada uma das séries das Debêntures, de forma independente, sendo vedado o resgate parcial dentro de uma mesma Série e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade de cada uma das Séries dos CRI de forma independente, conforme o caso nos termos e na forma previstos no Termo de Securitização ("**Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI**"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, de forma proporcional ao saldo devedor de cada Série, conforme definido e calculado nos termos abaixo. **a)** CRI da Primeira e Segunda Séries. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI Primeira Série e dos CRI Segunda Série, o valor a ser pago em relação aos CRI Primeira Série e aos CRI Segunda Série objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente **(i)** ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos respectivos CRI, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI Primeira Série e/ou dos CRI Segunda Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da respectiva Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total; **(iii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes aos CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e **(iv)** de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente dos CRI Primeira Série e/ou dos CRI Segunda Série, conforme o caso, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula abaixo ("**Prêmio de Resgate Antecipado Total CRI**" e "**Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI Primeira e Segunda Série**"): $$Prêmio = \{[(1 + [0{,}50\%])^{\frac{nk}{252}} - 1]\} * PU$$ onde: PU = Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série e/ou dos CRI Segunda Série ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI Primeira Série e/ou dos CRI Segunda Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série

e/ou dos CRI Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI; e

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI e a respectiva Data de Vencimento dos CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Total dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

b) CRI Terceira Série. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI Terceira Série, o valor a ser pago em relação aos CRI Terceira Série será equivalente ao maior valor entre:

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

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série, e da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI até a Data de Vencimento da Terceira Série 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 da Terceira Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI:

onde:

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

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI da Terceira Série;

C = fator da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Terceira Série;

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

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

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

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

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente dos CRI da Terceira Série, 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 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate;

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

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

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

	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 à Taxa Teto da 3ª Série.
Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo	Nos termos da Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures (**"Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo**s") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. É considerado um **"Evento de Retenção de Tributo**s" **(i**) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118; **(ii**) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou **(iii**) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI. 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; **(ii)** arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI ou pela Securitizadora exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou **(iii)** realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, nos termos e condições previstos no Termo de Securitização. Na hipótese (iii) acima, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: **(i)** uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; **(ii)** a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; **(iii)** o valor do Preço de Resgate Antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("**Valor de Resgate Antecipado**"); e **(iv)** demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos. O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total correspondente a cada uma das Séries ("**Preço de Resgate Antecipado**"), calculado conforme estabelecido abaixo e observado que não haverá a incidência de prêmio de resgate, conforme previsto na Cláusula 3.8.1 do Termo de Securitização.
Vencimento Antecipado	**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E CONSEQUENTE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, CONSULTAR A SEÇÃO 10.9 DESTE PROSPECTO.**

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A OPERACIONALIZAÇÃO DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, CONSULTAR AS CLÁUSULAS 3.7, 3.8 E 11 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da 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 8.5. deste Prospecto, conforme definidas pelo inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total da Oferta

O valor da Emissão será de, inicialmente, R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observado que, no âmbito da Oferta, a Securitizadora poderá, em comum acordo com a Devedora e os Coordenadores, aumentar o valor originalmente ofertado dos CRI em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, podendo chegar, neste caso, a até R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

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

Os CRI serão emitidos em até 3 (três) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes, com as características abaixo. Não há qualquer subordinação entre as séries.

a) Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
b) Quantidade	Serão emitidos, inicialmente, 800.000 (oitocentos mil) CRI, observado que a quantidade dos CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, podendo chegar, neste caso, à quantidade de até 1.000.000 (um milhão) de CRI. A Emissão será realizada em até 3 (três) Séries, sendo que a quantidade de séries e a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de CRI a ser alocada em cada Série, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.
c) Opção de Lote Adicional	Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade dos CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 200.000 (duzentos mil) CRI, a critério da Emissora, em conjunto com a Devedora e os Coordenadores, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta.
d) Código ISIN	Código ISIN dos CRI Primeira Série: BRRBRACIR4E7 Código ISIN dos CRI Segunda Série: BRRBRACIR4F4 Código ISIN dos CRI Terceira Série: BRRBRACIR4G2
e) Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
f) Data de Emissão	A data de emissão dos CRI será 15 de agosto de 2026.
g) Prazo e Data de Vencimento	Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI, nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 622ª (Sexcentésima Vigésima Segunda) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado em 31 de julho de 2026, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, conforme aditado ("**Termo de Securitização**"), **(i)** os CRI Primeira Série têm prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2031 ("**Data de Vencimento dos CRI Primeira Série**"); **(ii)** os CRI Segunda Série têm prazo de vencimento de 2.922 (dois mil novecentos e vinte e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2034 ("**Data de Vencimento dos CRI Segunda Série**"); e **(iii)** os CRI Terceira Série têm prazo de vencimento de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2036 ("**Data de Vencimento dos CRI Terceira Série**" e, em conjunto com a Data de Vencimento dos CRI Primeira Série e a Data de Vencimento dos CRI Segunda Série, as "**Datas de Vencimento**").
h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão	Os CRI serão depositados para **(i)** 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 **(ii)** negociação no mercado secundário, no CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
i) Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo	**Atualização Monetária dos CRI:** O Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série e dos CRI Segunda Série não será atualizado monetariamente. O Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI Terceira Série (inclusive), até a data do efetivo pagamento dos CRI Terceira Série (exclusive) ("**Atualização Monetária**"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série (**"Valor Nominal Unitário Atualizad**o"). Considera-se **"Data de Início da Rentabilidade dos CRI Terceira Séri**e" a primeira Data de Integralização dos CRI Terceira Série. A Atualização Monetária será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme a fórmula abaixo:

	VNa = VNe x C Sendo que: VNa= Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; VNe= Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, após amortização de principal, incorporação e atualização monetária a cada período, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma: Sendo que: $$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$ n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro; NIK = Número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário. A título de exemplificação, na primeira Data de Aniversário, em 15 de setembro de 2026, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho, divulgado no mês de agosto. NIK-1 = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k"; dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, dos CRI Terceira Série (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. dut = número de Dias Úteis contados entre a Data de Aniversário dos CRI Terceira Série imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Aniversário dos CRI Terceira Série (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Para o primeiro período, qual seja, até a data de 15 de setembro de 2026, deverá ser considerado dut = 20 Dias Úteis. Observações à Atualização Monetária: (a) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade; (b) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE; (c) Considera-se "**Data de Aniversário dos CRI Terceira Série**" todo dia 15 (quinze) de cada mês, ou, caso referida data não seja Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente; (d) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário dos CRI consecutivas; (e) O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. (f) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior; (g) Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI Terceira Série, não houver divulgação do IPCA, será aplicada para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informadas e coletadas a cada projeção IPCA-15 e IPCA Final, sem que seja devida qualquer compensação entre a Devedora e os titulares de CRI da Terceira Série em razão da divulgação posterior do IPCA oficial que seria aplicável, conforme fórmula abaixo: **NIkp = NIk-1 x (1+Projeção)** onde: "NIkp" = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento; "NIk-1" = conforme definido acima; e "Projeção" = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

	(h) 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 entre a Devedora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e (i) O número índice do IPCA, bem como as projeções de variação deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração. **Remuneração dos CRI Primeira Série:** sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 102,00% (cento e dois por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**") ao ano ("**Taxa Teto da 1ª Série**"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo a taxa efetiva definida no Procedimento de *Bookbuilding* ("**Remuneração dos CRI Primeira Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: J = VNe x (Fator DI – 1) *Onde*: *J* = valor unitário da Remuneração dos CRI Primeira Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; *VNe* = Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série no início de cada Período de Capitalização informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e *Fator DI* = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_k x \frac{p}{100}\right)\right]$$ *Sendo que*: "k" corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n", sendo "k" um número inteiro; "n" corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização dos CRI Primeira Série, sendo "n" um número inteiro; p = a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da 1ª Série; "TDIk" correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$\mathrm{TDI_k} = \left(\frac{\mathrm{DI_k}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$ *Onde:* *DIk* = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais. *Observações:* **(i)** O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; **(ii)** Efetua-se o produtório dos $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; **(iii)** Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

	(iv) Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI Primeira Série no dia 17, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 15, 16 e 17 são todos Dias Úteis. **Remuneração dos CRI Segunda Série:** sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a 104,0000% (cento e quatro por cento) da variação acumulada da Taxa DI ao ano ("**Taxa Teto da 2ª Série**"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo a taxa efetiva definida no Procedimento de *Bookbuilding* ("**Remuneração dos CRI Segunda Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: J = VNe x (Fator DI – 1) Onde: J = valor unitário da Remuneração dos CRI Segunda Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; *VNe* = Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, no início de cada Período de Capitalização informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e *Fator DI* = produtório das Taxas DI, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Segunda Série ou da data Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K x \frac{p}{100}\right)\right]$$ *Sendo que*: "k" corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n", sendo "k" um número inteiro; "n" corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização dos CRI Segunda Série, sendo "n" um número inteiro; p = a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da 2ª Série; "TDIk" correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$\mathrm{TDI_k} = \left(\frac{\mathrm{DI_k}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$ *Onde:* *DIk* = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais. *Observações:* **(i)** O fator resultante da expressão é $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; **(ii)** Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; **(iii)** Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; **(iv)** Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI Segunda Série no dia 17, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 15, 16 e 17 são todos Dias Úteis.

	Remuneração dos CRI Terceira Série: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do dia de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) limitado a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 8,60% (oito inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Taxa Teto da 3ª Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI Terceira Série (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração dos CRI Terceira Série**", e, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI Primeira Série e a Remuneração dos CRI Segunda Série, de maneira individual e indistinta, "**Remuneração dos CRI**"). A Remuneração dos CRI Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: *J = VNa x (Fator Spread – 1)* *Onde:* *J* = valor unitário da Remuneração dos CRI Terceira Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; *VNa* = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Terceira Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; *Fator Spread*= Fator de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$Fator\ Spread = \left(\frac{spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$ *Onde:* *Spread*= taxa de *spread*, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data do Procedimento de *Bookbuilding,* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da 3ª Série; *DP* = número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro. Para fins deste Prospecto, "**Período de Capitalização**" significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI subsequente, exclusive, sendo certo que cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "DP", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI.
j) pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos	Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga nos meses de fevereiro e agosto, sem carência a partir da primeira Data de Integralização, sendo a primeira data de pagamento em 15 de fevereiro de 2027 e o último pagamento na Data de Vencimento da respectiva Série, conforme tabelas abaixo:

CRI Primeira Série		
#	**Datas de Pagamento**	**Juros**
1	15/02/27	Sim
2	16/08/27	Sim
3	15/02/28	Sim
4	15/08/28	Sim
5	15/02/29	Sim
6	15/08/29	Sim
7	15/02/30	Sim
8	15/08/30	Sim
9	17/02/31	Sim
10	15/08/31	Sim

	<table><tr><th colspan="3">CRI Segunda Série</th></tr><tr><th>#</th><th>Datas de Pagamento</th><th>Juros</th></tr><tr><td>1</td><td>15/02/27</td><td>Sim</td></tr><tr><td>2</td><td>16/08/27</td><td>Sim</td></tr><tr><td>3</td><td>15/02/28</td><td>Sim</td></tr><tr><td>4</td><td>15/08/28</td><td>Sim</td></tr><tr><td>5</td><td>15/02/29</td><td>Sim</td></tr><tr><td>6</td><td>15/08/29</td><td>Sim</td></tr><tr><td>7</td><td>15/02/30</td><td>Sim</td></tr><tr><td>8</td><td>15/08/30</td><td>Sim</td></tr><tr><td>9</td><td>17/02/31</td><td>Sim</td></tr><tr><td>10</td><td>15/08/31</td><td>Sim</td></tr><tr><td>11</td><td>16/02/32</td><td>Sim</td></tr><tr><td>12</td><td>16/08/32</td><td>Sim</td></tr><tr><td>13</td><td>15/02/33</td><td>Sim</td></tr><tr><td>14</td><td>15/08/33</td><td>Sim</td></tr><tr><td>15</td><td>15/02/34</td><td>Sim</td></tr><tr><td>16</td><td>15/08/34</td><td>Sim</td></tr></table> <table><tr><th colspan="3">CRI Terceira Série</th></tr><tr><th>#</th><th>Datas de Pagamento</th><th>Juros</th></tr><tr><td>1</td><td>15/02/27</td><td>Sim</td></tr><tr><td>2</td><td>16/08/27</td><td>Sim</td></tr><tr><td>3</td><td>15/02/28</td><td>Sim</td></tr><tr><td>4</td><td>15/08/28</td><td>Sim</td></tr><tr><td>5</td><td>15/02/29</td><td>Sim</td></tr><tr><td>6</td><td>15/08/29</td><td>Sim</td></tr><tr><td>7</td><td>15/02/30</td><td>Sim</td></tr><tr><td>8</td><td>15/08/30</td><td>Sim</td></tr><tr><td>9</td><td>17/02/31</td><td>Sim</td></tr><tr><td>10</td><td>15/08/31</td><td>Sim</td></tr><tr><td>11</td><td>16/02/32</td><td>Sim</td></tr><tr><td>12</td><td>16/08/32</td><td>Sim</td></tr><tr><td>13</td><td>15/02/33</td><td>Sim</td></tr><tr><td>14</td><td>15/08/33</td><td>Sim</td></tr><tr><td>15</td><td>15/02/34</td><td>Sim</td></tr><tr><td>16</td><td>15/08/34</td><td>Sim</td></tr><tr><td>17</td><td>15/02/35</td><td>Sim</td></tr><tr><td>18</td><td>15/08/35</td><td>Sim</td></tr><tr><td>19</td><td>15/02/36</td><td>Sim</td></tr><tr><td>20</td><td>15/08/36</td><td>Sim</td></tr></table>
k) Repactuação	Não haverá repactuação programada dos CRI.
l) Amortização e hipótese de vencimento antecipado – existência, datas e condições	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, **(a)** o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento CRI Primeira Série; **(b)** o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em 3 (três) parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 16 de agosto de 2032, o segundo pagamento em 15 de agosto de 2033 e o último pagamento devido na Data de Vencimento CRI Segunda Série, observados os percentuais indicados no Anexo V ao Termo de Securitização; e

<table>
<tr>
<td></td>
<td>
(c) o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de agosto de 2035 e o último pagamento devido na Data de Vencimento CRI Terceira Série, observados os percentuais indicados no Anexo V ao Termo de Securitização (cada uma das datas, uma "Data de Amortização"):
<table>
<tr><th colspan="4">CRI Primeira Série</th></tr>
<tr><th>#</th><th>Datas de Pagamento</th><th>Amortização</th><th>% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado</th></tr>
<tr><td>1</td><td>15/08/2031</td><td>Sim</td><td>100,0000%</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th colspan="4">CRI Segunda Série</th></tr>
<tr><th>#</th><th>Datas de Pagamento</th><th>Amortização</th><th>% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado</th></tr>
<tr><td>1</td><td>16/08/2032</td><td>Sim</td><td>33,3333%</td></tr>
<tr><td>2</td><td>15/08/2033</td><td>Sim</td><td>50,0000%</td></tr>
<tr><td>3</td><td>15/08/2034</td><td>Sim</td><td>100,0000%</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th colspan="4">CRI Terceira Série</th></tr>
<tr><th>#</th><th>Datas de Pagamento</th><th>Amortização</th><th>% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado</th></tr>
<tr><td>1</td><td>15/08/2035</td><td>Sim</td><td>50,0000%</td></tr>
<tr><td>2</td><td>15/08/2036</td><td>Sim</td><td>100,0000%</td></tr>
</table>
Eventos de Vencimento Antecipado Automático. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado Automático que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes do Termo de Securitização os eventos previstos no item "10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos" deste Prospecto.

Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automáticos. Constituem Eventos de Vencimento Antecipado que acarretam o vencimento não-automático das obrigações decorrentes do Termo de Securitização os eventos previstos no item "10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos" deste Prospecto.
</td>
</tr>
<tr>
<td>m) Garantias – tipo, forma e descrição</td>
<td>Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Securitização. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco há reforços de crédito estruturais ou de terceiros. Os Créditos Imobiliários não contarão com garantias reais ou fidejussórias.</td>
</tr>
<tr>
<td>n) Lastro dos CRI</td>
<td>Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures.</td>
</tr>
<tr>
<td>o) Existência ou não de Regime Fiduciário</td>
<td>Será instituído, pela Emissora, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre o Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização), sobre as Debêntures, sobre as Contas Centralizadoras (conforme definido no Termo de Securitização), bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados nas Contas Centralizadoras e demais bens e direitos vinculados à emissão, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei nº 14.430 e do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60 ("Regime Fiduciário"), com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio</td>
</tr>
</table>

	Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.
p) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação: **(i)** insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI; **(ii)** pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; **(iii)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal; **(iv)** decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; **(v)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados, e desde que o inadimplemento ou mora seja exclusivamente imputável à Emissora; **(vi)** renúncia da Emissora, manifestada por escrito, através de comunicação ao Agente Fiduciário, sendo certo que, neste caso, não haverá assunção imediata do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; ou **(vii)** qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da Securitizadora.
q) Tratamento Tributário	As informações contidas no Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento. Considerando a possibilidade de tais regras serem alteradas, recomenda-se a revisão periódica do tratamento tributário abaixo descrito. **Titulares de CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais** Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, 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. Pessoas jurídicas: Como regra geral, os ganhos e os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981). 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. IRRF – Antecipação: O IRRF retido na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido e arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração. Dispensa de Retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e

	sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução RFB 1.585. Tributação corporativa: Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, geralmente e à exceção dos fundos de investimento, serão submetidos à tributação corporativa aplicável. 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 72 da Instrução RFB 1.585. Fundos de investimentos: De modo geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda, sendo que 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, essa isenção em regra 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 16-A, parágrafo 1º, da Lei 8.668 e artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução RFB 1.585). PIS/COFINS: Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas, tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto nº 8.426). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial, podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento). No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa do PIS e da COFINS (alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente), a incidência dessas contribuições sobre os rendimentos de CRI depende da atividade e objeto social da pessoa jurídica. Como regra geral, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira e não está sujeita ao PIS e à COFINS no regime cumulativo, desde que os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora. 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. **Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins Fiscais** Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da CVM ("**Resolução Conjunta 13**" e "**Investidores de Portfólio**", respectivamente), inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("**JTF**") estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução RFB 1.585. Investidores de Portfólio: 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 Conjunta 13 e que não sejam domiciliados em JTF estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como JTF, o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%. Isenção sobre ganhos de capital: Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo

	investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução Conjunta 13 e desde que os Titulares de CRI não estejam localizados em JTF, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil. **Conceito JTF** Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que **(i)** não tributam a renda; ou **(ii)** que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), na forma da Lei 14.596, publicada em 14 de junho de 2023, que alterou a Lei 9.430 para reduzir o percentual de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento), a partir de 01 de janeiro de 2024; ou **(iii)** cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes. A RFB lista no artigo 1º da Instrução RFB 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Até o momento, a Instrução RFB 1.037 ainda não foi alterada para refletir a modificação na alíquota mínima de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento). **Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio** Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução Conjunta 13, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento. **Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos** As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2°, inciso V e VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento. **Discussões Legislativas** Por fim, importante mencionar que alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação e aplicação podem alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil e implicar em aumento da carga tributária incidente sobre o investimento nos CRI. Não é possível determinar, desde logo, os efeitos de tais alterações sendo que as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos e regras tributárias aqui descritas, a fim de identificar eventuais alterações e impactos futuros.
r) Outros direitos, vantagens e restrições	Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário após o encerramento da Oferta entre Investidores Qualificados. No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento da Oferta, manifestar-se sobre eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.

3.1. 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 do(s) imóvel(is) descrito(s) na Tabela 1 abaixo ("**Imóvel Lastro**" ou "**Imóveis Lastro**", conforme aplicável), observado o valor e a proporção da destinação para cada um dos Imóveis Lastro previstos na Tabela 2 abaixo e o cronograma indicativo da destinação previsto no item (d) 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?
São Paulo Surf Club Residences	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ: 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goiás, s/n	317.321	15º CRI de SP	Não	Não	Não
Fazenda Santa Helena	SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A. CNPJ: 45.742.620/0001-34	Gleba de terras urbana, situada do Lado par da Estrada Municipal Antônio Olho Aro, Bragança Paulista	120.232	Bragança Paulista	Não	Não	Não
Fazenda Santa Gertrudes	SANTA GERTRUDES EMPREENDIMENTOS S.A. CNPJ: 50.150.696/0001-00	Glebas A e B, destacada da Fazenda Santa Gertrudes, no Bairro dos Silva, na Cidade de Morungaba – SP., situada no perímetro rural	79159 E 79160	Itatiba	Não	Não	Não

Tabela 2 – Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro (Empreendimento)	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro
São Paulo Surf Club Residences Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08 Matrícula 317.321 do 15º CRI de SP Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goiás, s/n Não está no regime de incorporação	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias	R$ 386.277.000	38,63%
Fazenda Santa Helena Proprietária: Santa Helena Participações S.A. CNPJ sob nº 45.742.620/0001-34 Matrícula 120.232		R$ 379.351.000	37,94%

Imóvel Lastro (Empreendimento)	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro
Endereço: Gleba de terras urbana, situada do Lado par da Estrada Municipal Antônio Olho Aro Não está no regime de incorporação			
Fazenda Santa Gertrudes Proprietária: Santa Gertrudes Empreendimentos S.A. CNPJ sob nº 50.150.696/0001-00 Matrícula: 79159 E 79160 Endereço: Glebas A e B, destacada da Fazenda Santa Gertrudes, no Bairro dos Silva, na Cidade de Morungaba – SP., situada no perímetro rural Não está no regime de incorporação		R$ 234.372.000	23,44%
Total	**-**	**R$ 1.000.000.000**	**100,00%**

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

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

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

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão das Debêntures: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("**Período de Verificação**"), sendo que a primeira Data de Verificação será 31 de janeiro de 2027, 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 os Imóveis Lastro ou, conforme aplicável, cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para os Imóveis Lastro ou, conforme aplicável, 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 órgão regulador e/ou fiscalizador.

Para fins do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos para os Imóveis Lastro ou, conforme aplicável, os Imóveis Lastro (tais como contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato "PDF", comprovantes de pagamento bem como deverá ser

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

c) a data limite para que haja essa destinação.

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

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

		Imóvel Lastro			
Anos	**Semestres**	**São Paulo Surf Club Residences**	**Fazenda Santa Helena**	**Fazenda Santa Gertrudes**	**Total**
2026	1S26	-	-	-	-
	2S26	-	-	-	-
2027	1S27	-	-	R$ 11.718.600,00	R$ 11.718.600,00
	2S27	-	-	R$ 11.718.600,00	R$ 11.718.600,00
2028	1S28	-	-	R$ 11.718.600,00	R$ 11.718.600,00
	2S28	-	-	R$ 11.718.600,00	R$ 11.718.600,00
2029	1S29	-	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 35.428.037,50
	2S29	-	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 35.428.037,50
2030	1S30	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S30	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2031	1S31	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S31	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2032	1S32	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S32	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2033	1S33	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S33	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2034	1S34	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S34	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2035	1S35	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S35	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2036	1S36	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S36	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
Total (R$)	-	**R$ 386.277.000,00**	**R$ 379.351.000,00**	**R$ 234.372.000,00**	**R$ 1.000.000.000,00**

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

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

A Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme descrita no cronograma indicativo, sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Emissão em datas diversas das previstas no cronograma indicativo sem necessidade de aprovação em assembleia especial dos Titulares dos CRI ou da Emissora, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento original dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro. O Cronograma Indicativo da Destinação de Recursos é feito com base na capacidade da Devedora de aplicação de recursos, dados os custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminados, diretamente atinentes à construção e/ou expansão e/ou desenvolvimento e/ou reforma de unidades de negócios, e no histórico de recursos por ela aplicados nos últimos 3 (três) exercícios sociais, conforme tabela a seguir:

Exercício Social	**Montante Utilizado (em milhões)**
Encerrado em 31 de dezembro de 2023	R$ 656.137.849,68
Encerrado em 31 de dezembro de 2024	R$ 848.870.411,34
Encerrado em 31 de dezembro de 2025	R$ 1.115.770.635,24
Total	**R$ 2.620.778.896,26**

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

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

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

Não aplicável.

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

(a) quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima;

Não aplicável.

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

Não aplicável.

(c) obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos; e

Não aplicável.

(d) especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos

Não aplicável.

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, os resultados operacionais e a situação financeira da Emissora e/ou da Devedora, poderão ser afetados de forma adversa, podendo, consequentemente, prejudicar o cumprimento de suas obrigações no âmbito da Emissão.

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

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

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

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

Fatores de Risco dos CRI e da Oferta

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

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente as regras tributárias, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares de CRI, inclusive em decorrência da criação ou elevação de alíquotas do imposto de renda sobre os CRI.

O Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, e a Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024, as quais reduziram os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. As novas regras passaram a valer a partir da data de suas respectivas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Como as referidas normas

possuem início da sua vigência em data recente e não há jurisprudência no mercado de capitais brasileiro consolidada acerca de suas interpretações e efeitos, poderão surgir normas complementares e/ou diferentes interpretações quanto as possibilidades de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, podendo, inclusive, afetar a capacidade dos Créditos Imobiliários lastrearem os CRI, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares de CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Inexistência de classificação de risco dos CRI

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido da Emissora era R$ 252.506.000,00 (duzentos e cinquenta e dois milhões e quinhentos e seis mil reais), montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há como garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

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

A quantidade de CRI a ser alocada em cada Série da Emissão será definida de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries deverá ser abatida da quantidade total de CRI, definindo a quantidade a ser alocada na outra Série e/ou a existência da(s) outra(s) Série(s), de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries efetivamente

emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observada que não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de CRI a ser alocada em cada Série, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. Eventual série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente, o que pode acarretar prejuízos aos Titulares de CRI, que poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Pode haver divergência entre as informações contábeis e financeiras constantes do Formulário de Referência da Devedora e as informações contábeis e financeiras constantes das demonstrações financeiras auditadas e/ou das Informações Trimestrais - ITR revisadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 2024, incorporadas por referência a este Prospecto, foram objeto de auditoria por parte dos Auditores Independentes da Devedora e as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas da Devedora, referentes ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2026, incorporadas por referência a este Prospecto, foram objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes da Devedora.

O Formulário de Referência da Devedora, incorporado por referência a este Prospecto, não é um documento que acompanha as demonstrações financeiras auditadas e/ou as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, 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 contábeis e financeiras apresentadas no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Riscos decorrentes dos critérios adotados para a concessão do crédito

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora poderá proceder com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures a seu exclusivo critério, **(i) (a)** em relação às Debêntures Primeira Série, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2028; **(b)** em relação às Debêntures Segunda Série, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2029; e **(c)** em relação às Debêntures Terceira Série, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2030; ou **(ii)** a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas nos termos das Cláusulas 6.21 e 12.1 da Escritura de Emissão. Há previsão de Resgate Antecipado dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; **(ii)** caso a Devedora realize um Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo nos termos e condições previstos na Escritura de Emissão; **(iii)** caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; e/ou **(iv)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI ou a Taxa Substitutiva IPCA, conforme aplicável, 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 respectiva taxa substitutiva, nos termos previstos no Termo de Securitização.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Risco da Marcação a Mercado

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

As informações da Emissora apresentadas neste Prospecto, bem como as informações apresentadas no Formulário de Referência da Emissora, não são documentos que acompanham as demonstrações financeiras auditadas e/ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas de acordo com a NBC TA 720 – "Responsabilidade do auditor em relação a outras informações" e, desta forma, não foram 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 Emissora e constantes deste Prospecto podem não estar consistentes com as demonstrações financeiras auditadas e/ou com as Informações Trimestrais revisadas e podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

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

Além disso, fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e seu desempenho. O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás, os quais são produzidos em larga escala pela Rússia e importados pelos países da União Europeia. Da mesma maneira, o confronto envolvendo Estados Unidos, Israel e Irã contribui para o aumento da instabilidade geopolítica no Oriente Médio 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 de pandemias, epidemias, endemias e surtos de doenças também pode 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 que gerou efeitos sobre as economias que perduraram posteriormente.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

Riscos de potencial conflito de interesse

Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos podem possuir 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.

Para mais informações sobre o relacionamento entre os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos podem possuir títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou da Devedora vide o item 13 deste Prospecto Preliminar.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior.

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de Operação Estruturada

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de Concentração de Devedor

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, as obrigações decorrentes da emissão dos CRI dependem do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e a Remuneração das Debêntures. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento podem afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, resultando em perdas para os investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco relacionado à ausência de garantias

Não serão constituídas quaisquer garantias, reais ou fidejussórias, em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Também não foram contratados quaisquer seguros para cobrir inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. Neste sentido, em caso de inadimplência da Devedora, a Securitizadora não terá qualquer privilégio sobre ativos da Devedora e não poderá acionar terceiros coobrigados para satisfação dos Créditos Imobiliários, o que pode dificultar o recebimento dos valores devidos pela Devedora e resultar em perdas aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Não realização adequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários

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

Os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures, o que poderá afetar adversamente o retorno dos investidores. Ainda, a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Securitizadora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, a execução dos Créditos Imobiliários também poderá ser afetada pela morosidade do Poder Judiciário brasileiro, por perda de qualquer dos Documentos Comprobatórios ou por alegações de vícios na elaboração e formalização dos documentos e originação dos Créditos Imobiliários pela Devedora e/ou por terceiros. Quaisquer dos fatores descritos acima poderão impactar adversamente a execução dos Créditos Imobiliários e consequentemente o recebimento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior.

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que **(i)** o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("**Taxa SELIC**"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração na Taxa DI ou IPCA; ou **(d)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA, e **(ii)** seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série e integralizados em uma mesma Data de Integralização, resguardados os interesses dos Investidores. 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: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

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, o que pode resultar em perdas aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá afetar adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI

A Remuneração dos CRI será definida mediante Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que poderá afetar de forma adversa a formação e a definição da taxa da remuneração final dos CRI.

Ainda, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertados, a ser observada na taxa de corte da Remuneração dos CRI, as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão canceladas, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertados, a ser observada na taxa de corte da Remuneração dos CRI, as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão canceladas e, portanto, será permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI poderá reduzir a quantidade de CRI para os demais investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez desses CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por não negociar o ativo no mercado secundário e manter esses CRI como investimento até o vencimento. A Devedora, a Emissora e os Coordenadores não têm como garantir que a subscrição/aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários nas Contas Centralizadoras. 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 aos Titulares de CRI e acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, uma vez que a Securitizadora não é responsável por encargos moratórios decorrentes de atrasos e/ou falhas operacionais de terceiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva Série, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI da respectiva Série, em comum acordo com a Devedora e a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração dos CRI da respectiva Série ("**Taxa Substitutiva DI**").

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

Caso o IPCA deixe de ser divulgado por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos, ou caso seja extinta, ou haja impossibilidade legal de aplicação do IPCA para cálculo da Atualização Monetária ("**Período de Ausência do IPCA**"), a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do final do Período de Ausência do IPCA mencionado acima, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e no

Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI da Terceira Série definam de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro de atualização monetária a ser aplicado, o qual deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Atualização Monetária ("**Taxa Substitutiva IPCA**"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora quanto pelos Titulares de CRI com relação aos CRI Terceira Série, quando da divulgação posterior do IPCA.

Tal Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ser realizada, em primeira convocação, dentro do prazo de 21 (vinte e um) dias contados da publicação do edital de primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contados da publicação do edital de segunda convocação, se cabível.

Caso a Taxa DI e/ou o IPCA, conforme aplicável, venham a ser divulgados antes da realização da Assembleia Especial, a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva Série deixará de ser realizada, e a Taxa DI e/ou o IPCA divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI Primeira Série e dos CRI Segunda Série e/ou da Atualização Monetária dos CRI Terceira Série.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI e/ou a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora, a Devedora e os Titulares dos CRI da respectiva Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial mencionada acima, a Emissora deverá informar à Devedora, o que acarretará o resgate antecipado obrigatório das Debêntures pela Devedora em conformidade com os procedimentos descritos na Escritura de Emissão e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série, com seu consequente cancelamento **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; **(ii)** na respectiva Data de Vencimento; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro. Neste caso, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos em razão do Resgate Antecipado dos CRI, em investimentos que apresentem a mesma remuneração originalmente oferecida pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora ou pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato. Nessa hipótese, os Titulares dos CRI poderão sofrer, ainda, prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência do prazo de aplicação dos recursos investidos ser reduzido, uma vez que 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. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures. Assim sendo, a declaração de vencimento das Debêntures pela Emissora poderá depender do envio de declaração ou comunicação

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Riscos associados à guarda de documentos comprobatórios pelo Custodiante

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Ausência de Coobrigação da Emissora

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Risco relacionado à realização de auditoria legal com escopo restrito

No âmbito da presente Oferta foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora e da Securitizadora, e não englobou a revisão de Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Além disso, na data de disponibilização deste Prospecto Preliminar, restam pendentes de disponibilização alguns documentos no âmbito da auditoria jurídica com escopo limitado, de forma que ela ainda não foi concluída. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, e poderão existir riscos ou passivos envolvendo a Devedora e a Securitizadora não compreendidos e/ou não analisados que podem impactar negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, o investimento nos CRI, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

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

A Escritura de Emissão e o Termo de Securitização estabelecem hipóteses que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) das Debêntures e consequentemente o resgate antecipado 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, consequentemente, 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, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro.

Adicionalmente, mesmo que os investidores recebam os valores devidos em virtude do vencimento antecipado das Debêntures e consequente resgate antecipado dos CRI, 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, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média.

Risco de Fungibilidade

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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

Os índices financeiros (*covenants*) previstos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização não são definidos pelas práticas contábeis, sendo calculados pela administração da Devedora trimestralmente utilizando definição pré-estabelecida pela Escritura de Emissão e pelo Termo de Securitização, sobre os quais a administração da companhia pode ter que exercer julgamento na apuração dos componentes de cálculo. Adicionalmente, esses índices podem não ser comparáveis a denominações de índices similares apresentadas por outras companhias ou investidores.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

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

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

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Devedora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Risco relacionado ao descasamento da Taxa DI utilizada para cálculo da Remuneração CRI Primeira Série e de CRI Segunda Série

A Remuneração dos CRI Primeira Série e dos CRI Segunda Série será realizada com base na Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Desta forma, a Taxa DI divulgada e utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI Primeira Série e dos CRI Segunda Série poderá ser menor do que a divulgada na efetiva data de cálculo da Remuneração, o que pode representar uma perda no retorno financeiro dos Titulares de CRI Primeira Série e de CRI Segunda Série comparado àquele que seria obtido caso fosse utilizada a Taxa DI da data do cálculo, não sendo devido qualquer compensação aos Titulares de CRI Primeira Série e de CRI Segunda Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

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

A Atualização Monetária dos CRI Terceira Série 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 Terceira Série comparado àquele que seria obtido caso fosse utilizado IPCA da data do cálculo da Atualização Monetária, não sendo devido qualquer valor a título de compensação aos Titulares de CRI Terceira Série.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Riscos relacionados à Emissora

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média.

Necessidade de Manutenção de Registro da Emissora perante a CVM

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor.

Crescimento da Emissora e seu Capital

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Riscos relacionados à perda de membros qualificados dada equipe

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 Emissora de geração de resultado, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor.

Outros Riscos Relacionados à Emissora

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

Principais riscos relacionados à Devedora

Os fatores de risco relacionados à Devedora estão disponíveis no Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 80**"), incorporado por referência a este Prospecto, sendo certo que, os principais 5 (cinco) fatores de risco encontram-se listados abaixo.

Dado que a Devedora é uma holding, ela depende dos resultados de suas controladas, e não pode garantir que tais resultados lhe serão distribuídos

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor / Materialidade Maior.

A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos, e o seu desempenho futuro é incerto, existindo o risco de não conseguir executar, no todo ou em parte, sua estratégia de negócios, incluindo sua estratégia de crescimento orgânico.

A Devedora está em fase de implementação de diversos projetos relevantes, tais como Reserva Cidade Jardim, Shops Faria Lima, Usina São Paulo, SPSC Residences (Real Parque), Boa Vista Estates, entre outros. Nesse contexto, a Devedora está sujeita a riscos, custos e incertezas relativos à implementação do seu plano de negócios. A Devedora enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao seu planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e dos resultados de suas atividades futuras.

A estratégia de negócio da Devedora está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, eventuais atrasos na execução das obras e na inauguração de novos negócios, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados ou dará causa a um crescimento que atenda ou exceda as suas expectativas. Em consequência, é possível que a Devedora não seja bem-sucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações, tal como planejado, existindo o risco de não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além da sua estratégia de crescimento orgânico.

Caso a Devedora não seja bem-sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão poderão ser afetados de forma negativa. Caso os fatores supracitados não estejam a favor da Devedora, seu plano de expansão para seus empreendimentos poderá ser afetado de forma negativa. Caso a Devedora não seja capaz de gerenciar o crescimento de forma satisfatória, poderá perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão. Além disso, a atenção dirigida a novas oportunidades de crescimento e à expansão de suas operações poderá ocupar o tempo e os recursos de sua administração, o que pode prejudicar a supervisão de seus negócios e a qualidade de seus serviços existentes, podendo afetá-la de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média / Materialidade Média.

O crescimento da Devedora poderá exigir capital adicional no futuro, que poderá não estar disponível ou, se disponível, poderá ser obtido em condições não satisfatórias à Devedora e suas controladas, bem como gerar diluição da participação de seus acionistas em seu capital social. Ainda, a falta de financiamento disponível e/ou o aumento das taxas de juros poderão afetar adversamente a capacidade ou a disposição de potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições.

A estratégia da Devedora exige volumes significativos de capital a serem aplicados em seus futuros projetos de crescimento orgânico, bem como em gastos com a manutenção de suas atividades. Caso o caixa gerado internamente não seja suficiente para suprir sua necessidade de capital, a Devedora poderá ser obrigada a levantar capital adicional, inclusive por meio de financiamentos futuros ou novas ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, tais como ações e valores mobiliários conversíveis em ações, para financiar suas atividades e iniciativas de crescimento.

Financiamentos futuros poderão não estar disponíveis ou, se disponíveis, poderão não possuir condições satisfatórias, o que poderá afetar de forma negativa o desenvolvimento dos projetos da Devedora ou resultar em maiores juros, despesas com amortização e maior alavancagem, impactando negativamente sua condição financeira, geração de caixa e resultados operacionais.

Ademais, a Devedora pode captar recursos por meio da distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, situação que, ainda que garantidos os direitos de preferência ou de prioridade a seus acionistas nos termos da legislação vigente, pode resultar na diluição da participação destes em seu capital social. Não há garantia de que haverá disponibilidade de capital adicional. A falta de acesso a capital adicional pode forçar a Devedora a reduzir ou postergar desembolsos de capital, vender ativos ou reestruturar e refinanciar seu endividamento, o que pode restringir o crescimento e o desenvolvimento futuros de suas atividades, afetando seus resultados operacionais de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média / Materialidade Média.

A Devedora pode incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos ou ainda algum imprevisto na regularização de alguns de seus imóveis.

As atividades da Devedora envolvem, em especial, a incorporação, loteamento, venda e aluguel de empreendimentos residenciais, atividades hoteleiras, restaurantes, bem como construção e revitalização de shopping centers, e o desenvolvimento de projetos de uso misto. Dentre os principais riscos relacionados aos seus projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos das Prefeituras competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas,

possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável e/ou no código de obras municipal que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, disponibilidade de CEPACs suficientes para desenvolvimento de projetos localizados em regiões urbanas, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Devedora ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado, alterar projetos e/ou incorrer em atraso no início de geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Adicionalmente, alguns dos imóveis da Devedora estão com pendências de regularização da transferência de titularidade de suas frações ideais para terceiros perante os registros de imóveis competentes, que dependem da conclusão de procedimentos e tratativas comerciais. Ainda, alguns imóveis referentes ao Shops Jardins, ocupados a título de direito real de superfície, possuem previsão de renovação automática, que a Devedora entende que não demandariam a formalização de extensão dos respectivos prazos de vigência. A decisão da Devedora de não formalizar a renovação pode vir a ser interpretada pelos proprietários dos imóveis e pelo registrador de imóveis como não renovação, o que a levará a buscar judicialmente a renovação. Eventual insucesso nessa ação poderá levar a Devedora a incorrer em custos adicionais, por exemplo, a aquisição desses imóveis, e impactar adversamente seus negócios.

Por fim, com relação a um dos imóveis referentes ao Shops Jardins, conforme identificado no item 4.4 do Formulário de Referência, a Devedora ajuizou ação renovatória em face do Espólio de Rosa de Souza Belleza, visando obter judicialmente a renovação do contrato de locação. Eventual insucesso nessa ação poderá levar a Devedora a incorrer em custos adicionais e impactar adversamente seus negócios.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Média / Materialidade Média.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade: Menor/ Materialidade Média.

Os demais fatores de risco relacionados à Devedora estão disponíveis no Formulário de Referência da Devedora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aplicáveis à Devedora se concretizem, os negócios, os resultados operacionais e a situação financeira da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, podendo, consequentemente, prejudicar o cumprimento de suas obrigações no âmbito da Emissão.

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 101 deste Prospecto.

Riscos Macroeconômicos

Riscos relativos à política econômica do governo federal

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

Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: **(i)** variação nas taxas de câmbio; **(ii)** controle de câmbio; **(iii)** índices de inflação;

(iv) flutuações nas taxas de juros; **(v)** falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; **(vi)** racionamento de energia elétrica; **(vii)** política fiscal e regime tributário; **(viii)** variação no preço das commodities; e **(ix)** medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média.

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

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações ou apreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média.

Riscos relativos aos efeitos da política anti-inflacionária

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média.

Risco decorrente da política monetária do governo federal

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média

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

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média.

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

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

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1]
1.	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	01/08/2026
2.	Início das Apresentações para Potenciais Investidores (*Roadshow*)	03/08/2026
3.	Republicação do Prospecto Preliminar Divulgação do Comunicado ao Mercado	05/08/2026
4.	Início do Período de Reserva	07/08/2026
5.	Nova disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina (com a inclusão das Informações Trimestrais – ITR Individuais e Consolidadas da Devedora, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2026)	17/08/2026
6.	Início do Período de Desistência	18/08/2026
7.	Encerramento do Período de Desistência	24/08/2026
8.	Encerramento do Período de Reserva	26/08/2026
9.	Procedimento de *Bookbuilding* Comunicado ao Mercado de Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*	27/08/2026
10.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo [2]	28/08/2026
11.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	31/08/2026
12.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início

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

[2] Data de início do período de distribuição da Oferta.

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

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

b) os prazos, condições e forma para:

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

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

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

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, e **(ii)** após a primeira Data de Integralização, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Terceira Série, conforme o caso,, acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série até a data da efetiva integralização ("**Preço de Integralização**"), sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos previstos nas solicitações de reserva ou intenção de investimento e para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização.

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

(iii) Distribuição junto ao público investidor em geral

Não Aplicável.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1. 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, 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 plenamente atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados.

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

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

Caso **(i)** seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou **(ii)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgado imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo no caso do inciso (i) acima ou 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.

Comunicado ao Mercado

Em 05 de agosto de 2026 foi veiculado comunicado ao mercado ("Comunicado ao Mercado") por meio do qual foi anunciada a republicação deste Prospecto Preliminar para alterar a seção 17 deste Prospecto Preliminar, bem como incluir a divulgação do Comunicado ao Mercado e a reapresentação deste Prospecto Preliminar com o cronograma atualizado. Destacamos que, quando da divulgação do Comunicado ao Mercado, o Período de Reserva ainda não tinha sido iniciado. Assim, não houve abertura de prazo de desistência em decorrência das modificações supracitadas.

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: **(i)** a obtenção do registro da Oferta pela CVM; **(ii)** a divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 59, inciso II da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"), nos Meios de Divulgação; e **(iii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação. A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição e na seção "14. Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários" deste Prospecto, conforme página 94 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1.1 da seção 14 deste Prospecto.

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

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

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

8.3.1. Aprovação da Emissão

A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de junho de 2026, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 1º de julho de 2026 sob o n.º 251.605/26-7 ("**Aprovação Societária da Emissora**").

8.3.2. Aprovação Societária da Devedora

A reunião do conselho de administração da Devedora, realizada em 31 de julho de 2026, autorizou, dentre outros, a emissão das Debêntures, para colocação privada exclusivamente perante a Securitizadora, e a vinculação aos CRI ("**Aprovação Societária da Devedora**"), cuja ata será apresentada à CVM e será arquivada na JUCESP, nos termos da Resolução CVM 80 e de acordo com o inciso I, alínea (a) do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.

8.4. Regime de Distribuição

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

A Oferta poderá contar com a participação de outras instituições financeiras, que não se enquadrem como Coordenadores, autorizadas a operar no mercado de capitais para atuar na Oferta na qualidade de participantes especiais para fins exclusivos de recebimento de reservas, mediante a celebração de termo de adesão 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 exemplares do Prospecto Preliminar

e do Prospecto Definitivo, os quais serão disponibilizados a mercado, nos termos dos artigos 57, parágrafo 4º, e 59, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, respectivamente para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores, nos termos do artigo 79, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160.

Regime de Colocação. Cumpridas as Condições Precedentes, observada a possibilidade de renúncia de Condição Precedente pelos Coordenadores, a Oferta será realizada sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Inicial da Emissão, qual seja, o volume de R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), observados os montantes indicados abaixo e as disposições do Contrato de Distribuição:

Coordenador	Valor Máximo da Garantia Firme Individual e Não Solidária	Percentual da Garantia Firme prestada por cada Coordenador
Itaú BBA	R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)	25,00% (vinte e cinco por cento)
XP Investimentos	R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)	25,00% (vinte e cinco por cento)
Bradesco BBI	R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)	25,00% (vinte e cinco por cento)
Santander	R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)	25,00% (vinte e cinco por cento)
Total	**R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais)**	**100,00% (cem por cento)**

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

Prazo Final para Exercício da Garantia Firme. O prazo limite para o exercício da Garantia Firme pelos Coordenadores e/ou pelo Banco XP, conforme aplicável, será até 08 de setembro de 2026 ("**Prazo Final para Exercício da Garantia Firme**"), podendo tal prazo ser prorrogado a critério dos Coordenadores.

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

A Garantia Firme poderá ser exercida na(s) Série(s) a ser(em) escolhida(s) a exclusivo critério de cada Coordenador (admitido o exercício em quaisquer Séries).

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

Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160. Após o 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.

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

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

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

Coleta de Intenções de Investimento. Os Coordenadores organizarão procedimento de 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, sem lotes mínimos ou máximos,

para verificação da demanda pelos CRI, bem como para definição: **(a)** da quantidade e do volume total de CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume total de Debêntures a serem efetivamente emitidos, observado o montante mínimo da Emissão, correspondente ao Valor Inicial da Emissão; **(b)** do número de séries dos CRI, e, consequentemente, do número de Séries das Debêntures, observado que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida; **(c)** da quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada Série da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série da Emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes; e **(d)** da taxa efetiva da Remuneração de cada uma das Séries dos CRI e, por consequência, da remuneração de cada uma das séries das Debêntures, observados os limites previstos no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização.

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

(i) o Investidor da Oferta, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme definido abaixo), poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no item 5.1 deste Prospecto ("**Período de Reserva**"), sendo certo que **(a)** o recebimento de reservas para subscrição somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e **(b)** o Prospecto Preliminar e a Lâmina deverão estar disponíveis nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;

(ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: **(a)** a quantidade de CRI da(s) Série(s) que deseja subscrever; e **(b)** sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;

(iii) findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;

(iv) os Investidores Profissionais também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelos Coordenadores), aos Coordenadores, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding;* e

(v) no Procedimento de *Bookbuilding*, os Coordenadores consolidarão todas as intenções de investimento que tiverem recebido, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iv) acima, para definição **(a)** da quantidade e do volume total de CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume de Debêntures a serem efetivamente emitidos, observado o montante mínimo da Emissão, correspondente ao Valor Inicial da Emissão; **(b)** do número de séries dos CRI, e, consequentemente, o número de Séries das Debêntures, observado que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida; **(c)** da quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada Série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série da Emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes; e **(d)** da taxa efetiva da Remuneração de cada uma das Séries dos CRI e, por consequência, da remuneração de cada uma das séries das Debêntures, observados os limites previstos no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: **(i)** a quantidade de CRI da(s) respectiva(s) Série(s) alocada ao Investidor; **(ii)** a primeira Data de Integralização; e **(iii)** taxa final fixada dada Remuneração de cada uma das Séries dos CRI.

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

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

Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas. São consideradas "**Pessoas Vinculadas**" os Investidores que sejam: **(i)** nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores, da Devedora, da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e **(ii)** nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: **(a)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; **(b)** assessores de investimento que prestem serviços aos Coordenadores; **(c)** demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam,

direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário dos Coordenadores; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "a" a "d" acima; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

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

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

Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, observada na taxa efetiva de Remuneração de cada série, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING PODERÁ AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA FINAL DA REMUNERAÇÃO DOS CRI E PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DADA 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 AFETAR ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DA TAXA FINAL DA REMUNERAÇÃO DOS CRI E PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOSDOS CRI" NA PÁGINA 28 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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

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 fixada da Remuneração de cada uma das Séries dos CRI.

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

Critério de Rateio. Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores no âmbito da Oferta excedeu o Valor Inicial da Emissão e a Securitizadora, em comum acordo com a Devedora e os Coordenadores, opte por não exercer a Opção de Lote Adicional ou por exercê-la em condições que não sejam suficientes para abarcar a quantidade total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelos Coordenadores, no âmbito da Oferta, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, sendo que todos as intenções de investimento admitidas serão rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição.

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

8.6. Formador de Mercado

Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Securitizadora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

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

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

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

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

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

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

Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito da Emissão. Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre os Créditos Imobiliários, tampouco há reforços de crédito estruturais ou de terceiros.

PARA UMA DESCRIÇÃO DETALHADA DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS GARANTIAS CONSTITUÍDAS NO ÂMBITO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS, CONSULTAR O ITEM "F" DA SEÇÃO "10.1. INFORMAÇÕES DESCRITIVAS DAS CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DOS DIREITOS CREDITÓRIOS" CONSTANTE DA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO.

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

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

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

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

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

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Emissora na qualidade de titular da Conta Centralizadora Operacional 01 (conforme definido no Termo de Securitização), 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**": significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes das Contas Centralizadoras, as quais integram o Patrimônio Separado, e que poderão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis nas Contas Centralizadoras, quais sejam, investimentos em: (i) certificados de depósito bancário - CDB, com liquidez diária, emitidos por qualquer instituição financeira classificada no segmento S1 pelo BACEN; e (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; (iii) operações compromissadas disponíveis na plataforma da instituição em que for mantida as Contas Centralizadoras; e (iv) títulos públicos federais com liquidez diária.

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

A 19ª (décima nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da JHSF Participações S.A. ("**Debêntures**", "**Emissão**" e "**Devedora**", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" ("**Escritura de Emissão**") constitui um crédito performado e possui as seguintes características relevantes:

a) Número de direitos creditórios cedidos e valor total	Serão emitidas, inicialmente, 1.000.000 (um milhão) de Debêntures, em até 3 (três) séries, sendo **(i)** a primeira série de Debêntures referida como "**Debêntures Primeira Série**"; **(ii)** a segunda série de Debêntures referida como "**Debêntures Segunda Série**"; e **(iii)** a terceira série de Debêntures referida como "**Debêntures Terceira Série**". Caso, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização dos CRI seja inferior a 1.000.000 (um milhão) de CRI, a quantidade de Debêntures e o valor total da emissão das Debêntures serão reduzidos proporcionalmente ao valor total efetivo da emissão dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, observada a emissão de, no mínimo, 800.000 (oitocentas mil) Debêntures, totalizando o montante de, no mínimo, R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) na Data de Emissão ("**Montante Mínimo da Emissão**"). A alocação das Debêntures entre as Séries ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes, de modo que a quantidade de Séries das Debêntures a serem emitidas e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das Séries serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que, observado o Montante Mínimo da Emissão, não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de Debêntures entre as Séries, sendo que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.
b) Taxas de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedidos	**Atualização Monetária das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série e das Debêntures Segunda Série não será atualizado monetariamente. O Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação do IPCA, apurado e divulgado mensalmente pelo IBGE, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Terceira Série (inclusive), até a data do efetivo pagamento das Debêntures Terceira Série (exclusive) ("**Atualização Monetária**"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"). Considera-se "**Data de Início da Rentabilidade das Debêntures Terceira Série**" a primeira Data de Integralização das Debêntures Terceira Série. A Atualização Monetária será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme a fórmula abaixo: $VNa = VNe \times C$ Sendo que: VNa= Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

	VNe= Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série, após amortização de principal, incorporação e atualização monetária a cada período, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma: $$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$ Sendo que: n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro; NIK = Número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário. A título de exemplificação, na primeira Data de Aniversário, em 15 de setembro de 2026, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho, divulgado no mês de agosto; NIK-1 = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k"; dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, das Debêntures Terceira Série (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente, para o primeiro período, será acrescido 2 (dois) Dias Úteis; dut = número de Dias Úteis contados entre a Data de Aniversário das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Aniversário das Debêntures Terceira Série (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Para o primeiro período, qual seja, até a data de 15 de setembro de 2026, deverá ser considerado dut = 20 Dias Úteis. Observações à Atualização Monetária: (a) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade; (b) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE; (c) Considera-se "Data de Aniversário das Debêntures Terceira Série" todo dia 15 (quinze) de cada mês, qual seja, até a data de 15 de setembro de 2026, deverá ser considerado dut = 20 Dias Úteis; (d) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário das Debêntures consecutivas; (e) O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; (f) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior. (g) Se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures Terceira Série, não houver divulgação do IPCA, será aplicada para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informadas e coletadas a cada projeção do IPCA-15 e IPCA Final, sem que seja

devida qualquer compensação entre a Devedora e a Securitizadora, na qualidade de debenturista da Terceira Série, em razão da divulgação posterior do IPCA oficial que seria aplicável, conforme fórmula abaixo:

NIKP = NIK-1 X (1+PROJEÇÃO)

onde:

"NIkp" = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

"NIk-1" = conforme definido acima; e

"Projeção" = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

(h) 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 entre a Devedora e a Securitizadora, na qualidade de debenturista da Terceira Série, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

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

Remuneração das Debêntures Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 102,00% (cento e dois por cento) da variação acumulada da Taxa DI ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo a taxa efetiva definida no Procedimento de *Bookbuilding* ("**Remuneração das Debêntures Primeira Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:
J = valor unitário da Remuneração das Debêntures Primeira Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;
VNe = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
Fator DI = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Primeira Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

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

	"n" corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização das Debêntures Primeira Série, sendo "n" um número inteiro; p = a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da 1ª Série; "TDIk" correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$\mathrm{TDI_k} = \left(\frac{\mathrm{DI_k}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$ *Onde:* *DIk* = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais. *Observações:* **(i)** O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; **(ii)** Efetua-se o produtório dos $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; **(iii)** Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. **(iv)** Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures Primeira Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 14 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13 e 15 são todos Dias Úteis. **(v)** Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será capitalizado ao Fator DI um prêmio de remuneração equivalente a 2 (dois) dias úteis, de forma que o valor apurado para pagamento das Debêntures seja idêntico ao apurado nos CRI. **Remuneração das Debêntures Segunda Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 104,00% (cento e quatro por cento) da variação acumulada da Taxa DI ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo a taxa efetiva definida no Procedimento de *Bookbuilding* ("**Remuneração das Debêntures Segunda Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $$J = VNe \times (Fator\ DI - 1)$$ *Onde*: *J* = valor unitário da Remuneração das Debêntures Segunda Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; *VNe* = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

	Fator DI = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Segunda Série ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$FatorDI = \prod_{k=1}^{n}\left[1 + \left(TDI_K x \frac{p}{100}\right)\right]$$ *Sendo que:* "k" corresponde ao número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n", sendo "k" um número inteiro; "n" corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização das Debêntures Segunda Série, sendo "n" um número inteiro; p = a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da 2ª Série; "TDIk" correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$\mathrm{TDI_k} = \left(\frac{\mathrm{DI_k}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$ *Onde:* *DIk* = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais. *Observações:* **(i)** O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; **(ii)** Efetua-se o produtório $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ dos fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; **(iii)** Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. **(iv)** Para efeito de cálculo da DIk será sempre considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures Segunda Série no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13 e 15 são todos Dias Úteis. **(v)** Especificamente para o primeiro Período de Capitalização, será capitalizado ao Fator DI um prêmio de remuneração equivalente a 2 (dois) dias úteis, de forma que o valor apurado para pagamento das Debêntures seja idêntico ao apurado nos CRI. **Remuneração das Debêntures Terceira Série:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no

	fechamento do dia de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) limitado a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 8,60% (oito inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Terceira Série (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures Terceira Série**", e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série e a Remuneração das Debêntures Segunda Série, "**Remuneração das Debêntures**"). A Remuneração das Debêntures Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNa \times (Fator\ Spread - 1)$ *Onde:* *J* = valor unitário da Remuneração das Debêntures Terceira Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; *VNa* = Valor Nominal Unitário Atualizado, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; *Fator Spread*= Fator de *spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $$Fator\ Spread = \left(\frac{spread}{100} + 1\right)^{\frac{DP}{252}}$$ *Onde:* *Spread*= taxa de *spread*, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data do Procedimento de *Bookbuilding,* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da 3ª3ª Série; **(vi)** *DP* = número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização (conforme definido abaixo) e a data atual, sendo "DP" um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "DP", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI.
c) Prazos de vencimento dos créditos	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2031 ("**Data de Vencimento Debêntures Primeira Série**"); **(ii)** as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.918 (dois mil novecentos e dezoito) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de agosto de 2034 ("**Data de Vencimento Debêntures Segunda Série**"); e **(iii)** as Debêntures Terceira Série terão prazo de vencimento de 3.651 (três mil seiscentos e cinquenta e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2036 ("**Data de Vencimento Debêntures Terceira Série**" e, em conjunto com a Data de Vencimento Debêntures Primeira Série e a Data de Vencimento Debêntures Segunda Série, "**Datas de Vencimento Debêntures**").
d) Períodos de amortização	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, **(i)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento

	Debêntures Primeira Série; **(ii)** o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em 3 (três) parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 12 de agosto de 2032, o segundo pagamento em 11 de agosto de 2033 e o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Segunda Série; e **(iii)** o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 13 de agosto de 2035 e o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Terceira Série, observados os percentuais indicados na Escritura de Emissão (cada uma das datas, "**Data de Amortização Debêntures**").
e) Finalidade dos créditos	Os recursos captados pela Devedora por meio da Emissão serão utilizados para pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária, conforme destinação dos recursos das Debêntures previsto no item 3 deste Prospecto.
f) descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos	Não serão outorgadas garantias reais ou fidejussórias para assegurar os cumprimentos das obrigações decorrentes das Debêntures.

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

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

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

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

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

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

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto na 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 caberão 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 Conta Centralizadora Operacional 01 e/ou na Conta Centralizadora Operacional 02, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesa e/ou pela Devedora.

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

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

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

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente 17,32% (dezessete inteiros e trinta e dois centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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

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

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 33 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

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma respectiva Série, conforme o caso ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**") **(i) (a)** em relação às Debêntures Primeira Série, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2028; **(b)** em relação às Debêntures Segunda Série, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2029; **(c)** em relação às Debêntures Terceira Série, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2030; ou **(ii)** a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas nos termos das Cláusulas 6.21 e 12.1 da Escritura de Emissão.

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

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

O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures 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 Operacional 01.

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

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

Onde:

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

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

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

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

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

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

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

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

C = conforme definido acima, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures Terceira Série;

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

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

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

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

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

nk = número de Dias Úteis entre a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures 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 Terceira Série e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

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

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 à Taxa Teto da 3ª Série.

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

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

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

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

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

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

As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Devedora.

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS DE RESGATE ANTECIPADO SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI INDICADAS NAS CLÁUSULAS 3.7, 3.8, 4.4 E 11 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR OS FATORES DE RISCO "*RISCOS RELACIONADOS À POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E RESGATE ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES*" E "*OS CRI E AS OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA CONSTANTES DA ESCRITURA DE EMISSÃO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ESTÃO SUJEITAS A EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO*" INDICADOS NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.

Verificada qualquer das hipóteses previstas neste item ou, ainda, quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures descritas na Seção "2.6. (l) amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições" deste Prospecto, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI e poderão sofrer prejuízos em razão de eventual tributação. Adicionalmente, a inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial que deliberará sobre os Eventos de 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 de CRI.

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

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

(i) o inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária devida à Emissora na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora; **(b)** pedido de autofalência da Devedora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Devedora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("**Lei nº 11.101**"), no âmbito de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de tutela cautelar, medidas preparatórias ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais

procedimentos conforme previsto no parágrafo 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, tomada de qualquer medida ou início, de qualquer processo similar em outra jurisdição, ou ocorrência de qualquer evento similar aos descritos neste item (e); ou **(f)** ingresso em juízo pela Devedora, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras ("**Dívida Financeira**") da Devedora (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(v) cisão, fusão, incorporação da Devedora (na qual referida sociedade seja a incorporada) ou incorporação de ações da Devedora, sem a prévia e expressa autorização da Emissora, conforme prévia deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se: **(a)** em caso de fusão ou incorporação envolvendo exclusivamente a Devedora e/ou as Controladas da Devedora, desde que a sociedade resultante seja a Devedora; e/ou **(b)** em caso de cisão, fusão e incorporação envolvendo exclusivamente as Controladas da Devedora, desde que o controle final, direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação permaneça da Devedora;

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

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

(viii) caso a Devedora realize alteração ou modificação de seu objeto social, modificando substancialmente as atividades por ela praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("**Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário**"), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário;

(ix) questionamento judicial, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou coligadas, sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e

(x) caso a Devedora ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexequível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante autoridade competente), as Debêntures, a Escritura de Emissão e/ou os Créditos Imobiliários.

Vencimento Antecipado Não Automático: Constituem eventos de vencimento não automático ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "**Eventos de Vencimento Antecipado**") que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.4 do Termo de Securitização, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) Inadimplemento ou mora de qualquer dívida financeira ou qualquer obrigação pecuniária de qualquer Dívida Financeira da Devedora e/ou de quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a

R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, ambos conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico no respectivo acordo ou contrato;

(ii) arresto, sequestro ou penhora das frações ideais dos Imóveis Lastro ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade das frações ideais 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 de suas Controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), controladora (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("**Grupo Econômico**"), exceto por **(a)** no caso de operações nas quais a Devedora figure como devedora e desde que sejam contratadas em condições equitativas de mercado (*arm's length*) ou em termos e condições mais benéficos à Devedora do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma pessoa ou entidade que não seja do Grupo Econômico; **(b)** no caso de operações na qual a Devedora figure como credora, desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex; ou **(c)** contratos de mútuo existentes nesta data ou que sejam subordinados às Debêntures, ou seja, cujos pagamentos, inclusive intermediários, tanto de principal quanto de juros, encargos e outros pagamentos similares ocorram após a Data de Vencimento; sendo certo que fica permitido a realização da amortização de tais mútuos pela Devedora mediante conversões de mútuo em capital (vedada participação recíproca);

(vii) caso a Devedora utilize os Imóveis Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de tais Imóveis Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

(viii) constituição e/ou prestação pela Devedora de quaisquer garantias fidejussórias, Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, conforme aplicável, da Devedora, em benefício de qualquer sociedade ou pessoa do seu Grupo Econômico, exceto pela prestação de garantia pessoal (fiança e/ou aval) ou reais pela Devedora em benefício de suas Controladas (diretas ou indiretas);

(ix) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial da Escritura de Emissão e/ou das Debêntures, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Emissora e/ou pelos Titulares dos CRI;

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

(xi) se a Devedora tiver prestado qualquer informação ou declaração falsa, inconsistente, insuficiente, imprecisa ou desatualizada (na data em que prestada) na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada (se possível o saneamento) em 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de referida inconsistência, insuficiência, imprecisão ou inatualidade (na data em que prestada);

(xii) existência de qualquer decisão judicial ou arbitral, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou que não esteja sendo discutido pela Devedora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, esteja com aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(xiii) se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, dos Imóveis Lastro, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 45 (quarenta e cinco) dias; **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, em até 30 (trinta) dias, provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas licenças; e que em quaisquer dos casos acima, não causem um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) protesto legítimo de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que **(b)** foi cancelado ou sustado; ou **(c)** a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;

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

(xvi) distribuição de dividendos pela Devedora caso tenha ocorrido qualquer hipótese dos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou caso a Devedora esteja inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão;

(xvii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades da Devedora e o cumprimento de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão;

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

(xix) não pagamento, pela Devedora, de sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral definitiva cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, no prazo fixado na própria decisão ou, caso não haja prazo previsto na decisão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da publicação da referida sentença e/ou decisão, ou da data estabelecida na referida sentença e/ou decisão para realização do pagamento;

(xx) arresto, sequestro ou penhora de bens ou ativos da Devedora ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda de bens e/ou ativos da Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado de boa fé e obtido efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;

(xxi) descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência da Emissão, de índice financeiro equivalente à razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da Devedora inferior a 60% (sessenta por cento), a qual será apurada trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Devedora, calculado pela Devedora e verificado pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto na Cláusula 9.1, inciso (i), alíneas (a) e (b) da Escritura de Emissão, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais ou demonstrações

financeiras consolidadas, conforme o caso, da Devedora referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2026 e, as demais verificações, com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas do respectivo trimestre ("**Índice Financeiro**"), devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;

(xxii) desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial dos Imóveis Lastro que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação; e

(xxiii) venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Devedora que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Devedora, exceto se tal venda, transferência de ativos ou gravame sobre ativo decorrer de: **(a)** determinação de Autoridade Governamental; ou **(b)** reorganização societária que envolva a Devedora e qualquer Controlada, e desde que a participação societária da Devedora direta ou indireta da entidade resultante da referida reorganização permaneça a mesma da entidade anterior.

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 **(1)** as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários; **(2)** contas a receber performados de unidades imobiliárias, com vencimento em até 12 (doze) meses (circulante); e **(3)** dívida mandatoriamente conversível;

(d) "Ônus" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato; e

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

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

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

Na Assembleia Especial de Titulares de CRI supracitada, os titulares dos CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** maioria dos CRI presentes em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao

menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Securitizadora para que esta declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante à Securitizadora. Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, que deliberará a decisão da Securitizadora a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

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

No caso da declaração do vencimento antecipado, mediante o pagamento, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os CRI deverão ser obrigatoriamente resgatados e cancelados pela Emissora.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DOS EVENTOS DE RESGATE ANTECIPADO SOBRE A RENTABILIDADE DOS CRI, CONSULTAR AS HIPÓTESES DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI INDICADAS NAS CLÁUSULAS 3.7, 3.8, 4.4 E 11 DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, BEM COMO CONSULTAR OS FATORES DE RISCO "*RISCOS RELACIONADOS À POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E RESGATE ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES*" E "*OS CRI E AS OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA CONSTANTES DA ESCRITURA DE EMISSÃO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO ESTÃO SUJEITAS A EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO*" INDICADOS NA SEÇÃO 4 DESTE PROSPECTO.

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

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

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

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

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora Operacional 01, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Fundo de Despesa. Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

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

Os créditos do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27, inciso I da Lei 14.430.

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

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

O Regime Fiduciário será instituído no Termo de Securitização, sendo que o Termo de Securitização e seus aditamentos serão registrados na B3, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei 14.430, e custodiados na Instituição Custodiante nos termos dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60.

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

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

Nos termos do §4 do artigo 30 da Resolução CVM 60, as deliberações da Assembleia Especial de Titulares de CRI prevista no Termo de Securitização, relacionadas à insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, para satisfação integral dos CRI, serão consideradas válidas quando tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

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

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

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

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

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

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**"), sendo que a primeira Data de Verificação será 31 de janeiro de 2027, 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 os Imóveis Lastro ou, conforme aplicável, 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 os Imóveis Lastro ou, conforme aplicável 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 órgão regulador e/ou fiscalizador.

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

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

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), será responsável pela guarda de vias digitais originais dos Documentos Comprobatórios do Lastro que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, em observância aos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pela Instituição Custodiante, de forma individualizada e integral, quando as vias físicas originais ou assinadas eletronicamente, conforme aplicável, dos Documentos Comprobatórios do Lastro lhe forem apresentadas.

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

O **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64 ("**Escriturador**"), foi contratado 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.

11.1. 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. Shoppings, desenvolvimento do negócio de shopping centers de alto padrão do Brasil. A Devedora desenvolve e opera 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 de março de 2026, a Devedora possuía 4 (quatro) shopping centers em operação.

ii. Hospitalidade e Gastronomia, atuando no negócio de hotéis de alto padrão, sendo a maioria deles administrada sob a bandeira Fasano. Na data de 31 de março de 2026, havia 10 (dez) hotéis em operação (São Paulo, Itaim, Rio de Janeiro, Fazenda Boa Vista, Punta del Este, Angra dos Reis, Belo Horizonte, Trancoso, Salvador e Nova York). Reputa-se que o potencial de crescimento desse segmento virá de 3 (três) novos hotéis no Brasil (Hotel Fasano Reserva Cidade Jardim, Hotel Fasano Faria Lima e Grand Lodge Hotel, o último localizado no Boa Vista Village, sem a bandeira Fasano), além do crescimento proveniente do *pipeline* internacional já contratado, composto pelos hotéis Fasano Miami, Fasano Londres, Fasano Cascais, Fasano Sardegna, Fasano Milano, Fasano La Barra e Fasano Península, sendo os dois últimos em Punta del Este.

iii. Aeroporto Executivo e BYS: o Brasil é o 2º (segundo) maior mercado de aviação executiva do mundo. O São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, lançado em 16 de dezembro de 2019, possui área com cerca de 2,7 milhões de m², localizada a cerca de 35 (trinta e cinco) minutos da capital paulista (ou 14 (quatorze) minutos de helicóptero), no quilômetro 60 da Rodovia Presidente Castelo Branco (SP). O Aeroporto possui pista de 2.470 (dois mil quatrocentos e setenta) metros de extensão, a maior pista dentre os aeroportos executivos, e operação 24h (vinte e quatro horas). Em junho de 2021, recebeu a designação para operar voos internacionais e, com

isso, o São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional tornou-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 de março de 2026, o Aeroporto contava com 16 (dezesseis) hangares e já era o maior do Brasil em número de movimentos nacionais e internacionais, levando em consideração os aeroportos de aviação executiva. 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.

Em outubro de 2025, a Devedora anunciou a compra de participação majoritária da BYS International, empresa especializada na prestação de serviços internacionais de *charters*, administração e compra e venda de grandes embarcações.

Fundada em 2012, a BYS é um grupo global com mais de 10 (dez) anos de experiência. Opera sob o modelo *asset light* e *one stop shop*, oferecendo ampla gama de serviços e sendo, atualmente, líder no atendimento a clientes brasileiros fora do Brasil. O fundador da empresa, referência no setor, permanecerá como sócio e à frente da operação.

Com essa aquisição, a Devedora gera sinergias para sua base de clientes, fortalece seu portfólio de serviços e incorpora uma plataforma de alta capacidade com profissionais qualificados para atuar em um mercado de grande especialização. A iniciativa reforça o compromisso da Devedora em antecipar-se às tendências, sempre com foco em qualidade, transparência e excelência.

iv. JHSF Residences Clubs, através da construção de casas, apartamentos e clubes, ampliando a geração de renda recorrente para a Devedora. Esses imóveis, preponderantemente, estarão integrados a projetos desenvolvidos pela Devedora em relação aos quais o *yield on cost* é considerado atrativo para a alocação de capital. Em Clubs, 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. Ao final de 2024, as obras do Fasano Tennis Club, *club* localizado no Complexo Cidade Jardim, ficaram prontas e sua inauguração aconteceu no início de 2025. O São Paulo Surf Club, projeto inaugurado ao final de 2025, também conta com a piscina com tecnologia PerfectSwell®, além de uma variedade de *amenities*, como Spa, academia, quadras de tênis, entre outros.

v. 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 traz ao mercado nacional e internacional a oportunidade de coinvestimentos nos projetos de desenvolvimento imobiliário da Devedora. Em 31 de março de 2026, a JHSF Capital possuía R$ 11,2 bilhões em *AUM*.

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. Atualmente, as lojas estão presentes nos 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. 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 na: **(i)** venda de estoque de projetos localizados no Complexo Boa Vista (Fazenda Boa Vista, Boa Vista Village e Boa Vista Estates); e **(ii)** venda dos projetos no Complexo Cidade Jardim (Fasano Cidade Jardim, Reserva Cidade Jardim e Memberships do São Paulo Surf Club). Em 31 de março de 2026, a Devedora possuía um *landbank* com VGV potencial de R$ 30 bilhões, distribuídos em 4 (quatro) regiões estratégicas: Complexo Boa Vista, Complexo Parque Catarina, Complexo Cidade Jardim e Bragança Paulista.

A receita proveniente de cada segmento e sua participação na receita operacional líquida da Devedora estão distribuídas da seguinte forma:

Período de três meses findo em 31 de março de 2026		
(em R$ milhões, exceto %)	**R$**	**% do total**
Incorporações (Incorporações e NI Renda)	259,8	48,32%
Aeroporto	71,7	13,34%
Renda recorrente (Shoppings, ID e Varejo)	95,5	17,77%
Hotéis e restaurantes	101,7	18,91%
Holding e Capital	8,9	1,66%
Receita operacional líquida	**537,7**	**100,00%**

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

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

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

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

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

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

Em 2006, a JHSF Par constituiu 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, foi realizado 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, a JHSF Participações estreou no Novo Mercado da Bovespa, por meio 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, 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 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 5 (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 três 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 Executivo 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 (treze) 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 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% (trinta e três por cento) 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% (setenta e cinco por cento) do endividamento consolidado da Devedora com redução do *spread* anual contratado e a ampliação em 18 (dezoito) meses do período de carência de principal, podendo ser estendida para 24 (vinte e quatro) meses.

No dia 02 de maio de 2018, foi divulgada a assinatura com o XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – II ("**Fundo**") de Carta de Intenções Vinculante Para Aquisição de Ativos, 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. No dia 19 de outubro de 2018, a Devedora divulgou a conclusão da transação.

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 (quinhentos e treze) milhões em recursos.

Em 2020, mais precisamente em julho, a Devedora anunciou a aquisição de terreno de aproximadamente 34,7 mil m² localizado na cidade de São Paulo, de frente à Marginal Pinheiros e à 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 bilhões, 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 (trinta e cinco) minutos de São

Paulo. Em dezembro, o contrato de compra e venda foi efetivamente assinado e foi vendida uma área de 705 (setecentos e cinco) mil m², pelo valor aproximado de R$ 98,6 milhões. A JHSF será contratada para aportar sua experiência em desenvolvimento de grandes projetos inovadores, apoiando a XP Inc. na realização da "Villa XP". Ainda em julho, houve a conclusão de uma bem-sucedida oferta de ações com a captação de R$ 399,7 milhões. Com o uso dos recursos dessa oferta, em agosto foi anunciada a compra de terreno de 6,6 milhões m² no Complexo Boa Vista no montante de R$ 134,0 milhões.

O ano de 2020, a despeito do cenário conturbado devido à pandemia do COVID-19, foi um ano de grandes realizações para a 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 2 (dois) novos shoppings (BV Market e CJ Shops Jardins); inaugurados 3 (três) 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, houve um novo *lockdown* no estado de São Paulo, em decorrência da evolução do número de casos do COVID-19. Foram fechados os shopping centers, os restaurantes e os *stands* de vendas, o que impactou negativamente as operações da Devedora. Todavia, em 2021, em todos os segmentos de negócios, houve desempenho operacional e financeiro superior ou em linha com 2019, período pré-pandemia e sem restrições.

No segmento de Incorporação, as vendas contratadas de R$ 1,6 bilhão foram recorde e apresentaram crescimento de 28,9% (vinte e oito inteiros e nove décimos por cento) em relação a 2020. Ao longo de 2021, houve o pré-lançamento do Boa Vista Estates (projeto que será desenvolvido em fases e em terreno já pago pela Devedora), lançamento de novas fases do Boa Vista Village e lançamento dos *memberships* da piscina de Surf, assim como a compra de área de 6,1 milhões de m² para desenvolvimento de projeto futuro também no Complexo Boa Vista. Em outubro, a Devedora recebeu o prêmio Melhores e Maiores da Exame na categoria imobiliário.

Em Shoppings, Varejo+Digital, foi inaugurada a 1ª fase da expansão do Shopping Cidade Jardim com abertura do Deck Park, espaço com capacidade de 800 (oitocentas) vagas sendo 15 (quinze) delas para carros elétricos. Além disso, houve a aquisição do controle da Usina São Paulo, sendo a Devedora detentora de 67% (sessenta e sete por cento) 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 2 (dois) hotéis (Hotel Fasano 5th Avenue em Nova York e o Hotel Fasano Trancoso na Bahia) e 2 (dois) novos restaurantes (ambos em Trancoso, na Bahia).

O São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional recebeu em junho de 2021 a licença para operar voos internacionais e, com isso, tornou-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 ano de 2022 foi de realizações para a Devedora em todos os seus segmentos. Em Incorporação, foram adquiridos 51% (cinquenta e um por cento) da sociedade detentora da área total de aproximadamente 5,7 milhões de m² no Município de Bragança Paulista, onde será desenvolvido o projeto Fazenda Santa Helena. Foram lançados novos projetos, como os *Memberships* do São Paulo Surf Club e o Reserva Cidade Jardim, assim como novas fases de projetos já lançados, tais como Boa Vista Estates e o SurfSide, no Boa Vista Village. Foram abertos o Restaurante Fasano New York e o Emporio Fasano. No São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, a segunda expansão de capacidade foi concluída, adicionando 3 (três) 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 2 (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 (quinze) mil m² (unidades do Fasano Residences e Golf Residences) de área locável para o segmento de Locação Residencial.

Em 2023, a JHSF Capital inaugurou suas atividades de *advisory* e *asset management* por meio da venda de 33% (trinta e três por cento) 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.

O ano de 2024 foi marcado por grandes entregas e marcos importantes para a Devedora. Seguindo seu plano estratégico de investimentos e expansão dos negócios de Renda Recorrente, novos projetos foram entregues: foi entregue a Casa Fasano, marcando a primeira fase da Usina SP; o Boa Vista Surf Lodge Hotel teve suas obras concluídas e foi inaugurado em dezembro; as unidades que foram destinadas para locação residencial foram devidamente adequadas com mobília e enxoval, e estão sendo comercializadas com sucesso. Em clubes, as obras do Fasano Tennis Club foram concluídas. Em 2024, não obstante a evolução dos negócios de renda recorrente, as vendas contratadas brutas da incorporação atingiram o patamar de R$ 1,1 bilhão, apresentando crescimento em relação às vendas realizadas em 2023. Acontecimentos importantes ocorreram na estrutura de capital, por meio de emissões bem-sucedidas e em condições sem precedentes para a Devedora no mercado de capitais, além da maior reciclagem de ativos realizada pela Devedora desde 2016. A Devedora acessou o mercado de capitais por meio de emissões bem-sucedidas de 2 (dois) CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários) na ordem de R$ 1,3 bilhão, em condições inéditas em termos de taxas e prazos em emissões da mesma natureza. Como parte da estratégia de reciclagem de capital, vendas de participações minoritárias de alguns shoppings foram anunciadas em 2024 e no início de 2025. As transações totalizaram cerca de R$ 733,0 milhões, sendo o volume financeiro recorde de reciclagens realizadas pela Devedora desde 2016, e ocorreram em linha com os objetivos estratégicos de focar seus investimentos em ativos de renda recorrente voltados ao público de alta renda.

Em 2025, a Devedora realizou o maior evento transformacional de sua história: a venda de estoques de incorporação na ordem de R$ 5,2 bilhões para um fundo de investimento imobiliário, por meio de uma transação inédita no mercado de capitais brasileiro, apontada como a maior oferta pública inicial do segmento imobiliário nacional. A operação, além do porte e do pioneirismo, contribuiu para uma visão mais precisa do valor intrínseco dos ativos e para maior eficiência na alocação de recursos entre renda recorrente e incorporação, fortalecendo também a estrutura de capital da Devedora e abrindo caminho para que projetos futuros possam ser conduzidos por meio de estruturas de fundos com capital de terceiros.

No mesmo período, os negócios de renda recorrente registraram entregas operacionais relevantes. Em Hospitalidade e Gastronomia, houve a inauguração (em *soft opening*) do Fasano Al Mare Beach Club, primeira fase do JHSF Fasano Sardegna, na Sardenha (Itália). No Aeroporto Catarina, a capacidade então disponível foi integralmente ocupada em 2025, tendo a Devedora anunciado expansão para 2026 diante da forte demanda. Em JHSF Residences e Clubs, destacou-se a taxa de ocupação próxima a 100% (cem por cento) das unidades de locação e a abertura de 2 (dois) novos clubs: Fasano Tennis Club e São Paulo Surf Club. Além disso, no 4T25, foi anunciada a aquisição de participação majoritária na BYS International, empresa global de serviços de charter, administração e compra e venda de grandes embarcações.

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 do Anexo E da Resolução CVM 160, seguem abaixo as principais informações sobre a Devedora:

Nome da Devedora	**JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**
Tipo societário	A Devedora é constituída sob a forma de sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20605, em fase operacional e com ações negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
Características Gerais do Negócio	Na data deste Prospecto, a receita da Devedora advém, principalmente, das atividades de negócios voltados para atender o público de alta renda, com atividades em desenvolvimento e administração de projetos imobiliários multiuso, nos setores de **(i)** incorporação; **(ii)** residências para locação e clubes; **(iii)** desenvolvimento e administração de shopping centers; **(iv)** hospitalidade e gastronomia; **(v)** aeroporto executivo; **(vi)** operação exclusiva de marcas de luxo no Brasil pelo segmento de varejo; **(vii)** digital +ID; e **(viii)** oferta de soluções financeiras. A Devedora e suas controladas não celebraram contratos não diretamente relacionados com suas atividades operacionais durante os três últimos exercícios sociais. Mais informações sobre as características gerais do negócio da Devedora estão descritas no item 12.1 deste Prospecto.
Natureza dos Direitos Creditórios Cedidos	Os direitos creditórios são oriundos, em sua totalidade, de Debêntures, emitidas pela Devedora. **Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, vide a Seção 10, "Informações sobre os Direitos Creditórios" deste Prospecto.**
Disposições Contratuais Relevantes dos Direitos Creditórios Cedidos	As Debêntures são títulos executivos, emitidos pela Devedora, sujeitos a amortização, resgate antecipado facultativo, e vencimento antecipado. **Os eventos descritos acima podem ser identificados na Seção 10.1, 10.8 e 10.9 deste Prospecto.**

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, devidamente auditadas por auditor independente, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, bem como as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, referentes ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2026, revisadas por auditor independente, encontram-se incorporadas por referência ao presente Prospecto. As informações financeiras da Devedora podem ser encontradas em seu website (https://ri.jhsf.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/), no site da CVM e da B3, conforme descrito no item 15.3 deste Prospecto.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como "**Normas Contábeis IFRS**"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários, e as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2026, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) Demonstração Intermediária e com a norma contábil internacional (IFRS Accounting Standards) IAS 34 Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais, podem ser encontradas em seu website (https://ri.jhsf.com.br/informacoes-financeiras/central-de-resultados/), no site da CVM e da B3, conforme descrito no item 15.3 deste Prospecto.

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

CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA

Este tópico contém informações da Devedora com base nas suas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, referente ao trimestre findo em 31 de março de 2026.

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 indica **(i)** na coluna "Saldo Histórico", a posição histórica em 31 de março de 2026; e **(ii)** na coluna "Saldo Ajustado pós Oferta" a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante total de R$ 771,8 milhões, conforme previsto no item ou na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto:

Capitalização (R$ milhões)	**Saldo Histórico**	**Saldo Ajustado pós Oferta(1)**
	Em 31 de março de 2026	**Em 31 de março de 2026**
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante	847,4	847,4
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo não circulante	4.554,2	5.326,0
Passivo de arrendamento	152,2	152,2
Patrimônio líquido	7.461,9	7.461,9
Capitalização Total (2)	**13.015,7**	**13.787,5**

(1) O "Saldo Ajustado pós Oferta" considera os recursos de R$ 771,8 milhões que a Devedora estima receber em razão dos CRI a serem emitidos no âmbito da Oferta, já líquidos da dedução das comissões e despesas da Oferta.

(2) Capitalização Total é a soma dos empréstimos e financiamentos, circulante e não circulante, passivo de arrendamento, circulante e não circulante, e o patrimônio líquido da Devedora em 31 de março de 2026. Esta definição pode variar com a definição de outras companhias.

ÍNDICES FINANCEIROS DA DEVEDORA

As tabelas abaixo apresentam, **(i)** na coluna "Índices Efetivos", os índices referidos calculados com base nas informações financeiras individuais e consolidadas da Devedora relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2026; e **(ii)** na coluna "Índices Ajustados pós Oferta", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante de R$ 771,8 milhões, conforme previsto na Seção "*Demonstrativo dos Custos da Oferta*" deste Prospecto:

Índices Financeiros - Em R$ milhões	**Índices Efetivos**	**Índices Ajustados pós Oferta (3)**
	Em 31 de março de 2026	**Em 31 de março de 2026**
Índices de Liquidez		
Total ativo circulante	7.159,6	7.159,6
Total passivo circulante	3.729,7	3.729,7
Índice de liquidez corrente (1)	**1,9**	**1,9**
Total do ativo circulante	7.159,6	7.159,6
Total do ativo não circulante	11.000,3	11.772,1
Total do passivo circulante	3.729,7	3.729,7
Total do passivo não circulante	6.968,3	7.740,1
Índice de liquidez geral (2)	**1,7**	**1,7**

(1) O índice de liquidez corrente é calculado pelo (i) total ativo circulante dividido pelo (ii) total passivo circulante em 31 de março de 2026.

(2) O índice de liquidez geral é calculado pela soma de (i) total ativo circulante e (ii) total do ativo não circulante *dividido* pela soma do (iii) total do passivo circulante e (iv) total do passivo não circulante em 31 de março de 2026.

(3) Os "Índices Ajustados" consideram os recursos de R$ 771,8 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 pós Oferta(7)
	Em e Para o período de três meses findo em 31 de março de 2026	Em e Para o período de três meses findo em 31 de março de 2026
Índices de Endividamento		
Passivo circulante	3.729,7	3.729,7
Passivo não circulante	6.968,3	7.740,1
Patrimônio Líquido	7.461,9	7.461,9
Índice de endividamento (4)	**1,4**	**1,5**
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante	847,4	847,4
Passivo de arrendamento do passivo circulante	152,2	152,2
Empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo não circulante	4.554,2	5.326,0
Total do ativo	18.159,9	18.931,7
Índice de endividamento para fins de covenants (5)	**0,3**	**0,3**
Lucro antes do resultado financeiro e do imposto sobre a renda e da contribuição social	491,6	491,6
Despesas financeiras	-214,8	-214,8
Receitas financeiras	131,9	131,9
Índice de cobertura de juros (6)	**-5,9**	**-5,9**

(4) O índice de endividamento é calculado pela soma do (i) passivo circulante com (ii) passivo não circulante, dividido pelo (iii) patrimônio líquido em 31 de março de 2026.

(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 em 31 de março de 2026.

(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 para o período de três meses findo em 31 de março de 2026.

(7) Os "Índices Ajustados pós Oferta" consideram os recursos de R$ 771,8 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 pós Oferta (12)
	Em e Para o período de três meses findo em 31 de março de 2026	Em e Para o período de três meses findo em 31 de março de 2026
Índices de lucratividade		
Receita operacional líquida	537,7	537,7
Lucro bruto	327,3	327,3
Margem bruta (8)	**60,9%**	**60,9%**
(Prejuízo) Lucro do exercício	371,6	371,6
Margem líquida (9)	**69,1%**	**69,1%**
Total do ativo	18.159,9	18.931,7

Índices Financeiros - Em R$ milhões	Índices Efetivos	Índices Ajustados pós Oferta (12)
	Em e Para o período de três meses findo em 31 de março de 2026	Em e Para o período de três meses findo em 31 de março de 2026
Índices de lucratividade		
Patrimônio líquido	7.461,9	7.461,9
Retorno sobre ativo total (10)	**0,02**	**0,02**
Retorno sobre o patrimônio líquido (11)	**0,05**	**0,05**

(8) Margem bruta é calculada pelo (i) lucro bruto dividido (ii) pela receita operacional líquida para o período de três meses findo em 31 de março de 2026.

(9) Margem líquida é calculada pelo (i) (prejuízo) lucro do exercício dividido pela (ii) receita operacional líquida para o período de três meses findo em 31 de março de 2026.

(10) O índice de retorno sobre ativo total é calculado pelo (i) lucro do exercício para o período de três meses findo em 31 de março de 2026 dividido pelo (ii) total do ativo em 31 de março de 2026.

(11) O índice de retorno sobre o patrimônio líquido é calculado pelo (i) lucro do exercício para o período de três meses findo em 31 de março de 2026 dividido pelo (ii) total do patrimônio líquido em 31 de março de 2026.

(12) Os "Índices Ajustados pós Oferta" consideram os recursos de R$ 771,8 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 pós Oferta (15)
	Em e Para o período de três meses findo em 31 de março de 2026	Em e Para o período de três meses findo em 31 de março de 2026
Índices de atividade		
Receita Operacional Líquida	537,7	537,7
Contas a receber de clientes circulante em 31 de março de 2025	902,3	902,3
Contas a receber de clientes circulante em 31 de março de 2026	738,4	738,4
Contas a receber de clientes médio	820,4	820,4
Giro dos clientes (13)	**0,66**	**0,66**
Total do ativo em 31 de março de 2025	14.554,1	14.554,1
Total do ativo em 31 de março de 2026	18.159,9	18.931,7
Total do ativo médio	16.357,0	16.357,0
Giro do ativo total (14)	**0,03**	**0,03**

(13) O índice giro de contas a receber de clientes é calculado pela (i) receita operacional líquida para o período de três meses findo em 31 de março de 2026 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 2025 e de 2026, dividido por dois.

(14) O índice giro do ativo total é calculado pela (i) receita operacional líquida para o período de três meses findo em 31 de março de 2026 dividida pelo (ii) total do ativo médio, que é obtido pela somatória do total do ativo em 31 de março de 2025 e de 2026, dividido por dois.

(15) Os "Índices Ajustados pós Oferta" consideram os recursos de R$ 771,8 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 é facultativa 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 sobre as obrigações e/ou as 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 101 deste Prospecto.**

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

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Emissora

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

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

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

Relacionamento 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:

- Contrato de derivativo com volume em aberto de aproximadamente R$ 8,9 milhões, celebrado em julho de 2024 e com vencimento em julho de 2034;
- Fiança com volume de aproximadamente R$ 7 milhões, celebrada em abril de 2026 e com vencimento em abril de 2027.

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

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

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

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

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

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

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

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

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

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente de Liquidação

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

O Agente de Liquidação presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA. O Itaú BBA utiliza-se tanto do Agente de Liquidação quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de liquidação nas emissões de valores mobiliários em que atua.

O Itaú BBA e o Agente de Liquidação declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente de Liquidação, incluindo qualquer vínculo societário ou transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

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

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

O Itaú BBA e o Escriturador declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Escriturador, incluindo qualquer vínculo societário ou transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre a XP Investimentos 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 (i) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, operações nas quais a Emissora atuou como contraparte da XP (e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico); e (ii) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

Nos últimos 12 (doze) meses, a XP (e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico) atuou como instituição intermediária, coordenador ou participante especial em outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Emissora e as sociedades de seu grupo econômico, e 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 da XP para atuar na Oferta.

A XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, ser 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 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.

Relacionamento entre a XP Investimentos e a Devedora

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

Nos últimos 12 (doze) meses, a XP atuou como coordenador das seguintes ofertas públicas de distribuição: • oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CAPITAL MALLS FEEDER - RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 62.308.074/0001-47), gerido pela JHSF CAPITAL LTDA., no valor total de R$ 655.370.850,00 (seiscentos e cinquenta e cinco milhões, trezentos e setenta mil, oitocentos e cinquenta reais). A referida oferta foi encerrada em 11 de novembro de 2025;

- oferta pública de distribuição da 2ª (segunda) emissão de cotas da classe única do JHSF CAPITAL MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 50.701.686/0001-16), gerido pela JHSF CAPITAL LTDA., no valor total de R$ 123.597.702,00 (cento e vinte e três milhões, quinhentos e noventa e sete mil, setecentos e dois reais). A referida oferta foi encerrada em 26 de novembro de 2025;

- oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse sênior A, da subclasse sênior B e da subclasse subordinada da classe única de cotas do JHSF CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 56.992.328/0001-96), gerido pela JHSF CAPITAL LTDA., no valor total de R$ 5.235.000.000,00 (cinco bilhões, duzentos e trinta e cinco milhões de reais). A referida oferta foi encerrada em 15 de dezembro de 2025;

- oferta pública de distribuição da 2ª (segunda) emissão de cotas da classe única do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CAPITAL MALLS FEEDER – RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 62.308.074/0001-47), gerido pela JHSF CAPITAL LTDA., no valor total de R$ 34.801.299,30 (trinta e quatro milhões, oitocentos e um mil, duzentos e noventa e nove reais e trinta centavos). A referida oferta foi encerrada em 10 de março de 2026;

- oferta pública secundária de cotas da classe única do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CAPITAL MALLS FEEDER - RESPONSABILIDADE LIMITADA (CNPJ nº 62.308.074/0001-47), gerido pela JHSF CAPITAL LTDA., no valor total de R$ 79.886.940,95 (setenta e nove milhões, oitocentos e oitenta e seis mil, novecentos e quarenta reais e noventa e cinco centavos). A referida oferta foi encerrada em 30 de junho de 2026.

Ademais, as entidades do grupo econômico da XP celebraram com a Devedora contrato de derivativo com volume de aproximadamente R$ 165 milhões, celebrado em julho de 2024 e com vencimento em julho de 2031.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Devedora e as sociedades de seu grupo econômico, e 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 da XP 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 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.

A Devedora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Devedora poderão vir a contratar, no futuro, a XP e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

Relacionamento entre a XP Investimentos e o Agente Fiduciário

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

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

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

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

Relacionamento entre a XP Investimentos e a Instituição Custodiante

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

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

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

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

Relacionamento entre a XP Investimentos e o Agente de Liquidação

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

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

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

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

Relacionamento entre a XP Investimentos e o Escriturador

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

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

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

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

Relacionamento 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 Preliminar, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora. O Bradesco BBI e a Emissora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços.

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

Relacionamento entre o Bradesco BBI e a Devedora

Na data deste Prospecto Preliminar, além das relações decorrentes da presente Oferta, o Bradesco BBI e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem os seguintes relacionamentos comerciais com a Devedora e entidades de seu grupo econômico:

(i) credor em empréstimo em moeda nacional no valor de aproximadamente R$ 516,7 milhões, celebrado em maio de 2026 e com vencimento em maio de 2027; e

(ii) contrato de swap celebrado pela Devedora com o Bradesco BBI no valor aproximado de R$ 49,1 milhões, contratado em maio de 2025 e com vencimento em maio de 2032.

Adicionalmente, o Bradesco BBI participou, como coordenador, da 450ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., da 414ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., da 341ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. e da 295ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.

Além dos relacionamentos acima citados com a Devedora, o Bradesco BBI possui relacionamento comercial com a JHSF Capital, tendo uma participação de aproximadamente R$ 873,9 milhões em um FII com a companhia, com início em dezembro de 2025 e término em dezembro de 2035, e com a JHSF Ltda., sendo credor em empréstimo em moeda estrangeira equivalente a aproximadamente R$ 124,9 milhões, celebrado em março de 2026 e com vencimento em setembro de 2027, e credor em empréstimo em moeda estrangeira equivalente a aproximadamente R$ 101,7 milhões, celebrado em abril de 2026 e com vencimento em abril de 2033, além do relacionamento comercial com a SPCTA Táxi Aéreo Ltda., sendo credor de aproximadamente R$ 48 milhões em um FINIMP, celebrado em novembro de 2024 e com vencimento em novembro de 2027.

Relacionamento 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 Preliminar, 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.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, com sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. As partes entendem, na data deste Prospecto Preliminar, que não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário, incluindo qualquer vínculo societário ou transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Bradesco BBI e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Bradesco BBI e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Preliminar, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Instituição Custodiante. O Bradesco BBI e a Instituição Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua. A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, com sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. As partes entendem, na data deste Prospecto Preliminar, que não há qualquer outro

relacionamento relevante entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Instituição Custodiante, incluindo qualquer vínculo societário ou transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Bradesco BBI e o Agente de Liquidação

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 Preliminar, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com o Agente de Liquidação. O Bradesco BBI e o Agente de Liquidação não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços.

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente de liquidação nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente de Liquidação presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, com sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. As partes entendem, na data deste Prospecto Preliminar, que não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente de Liquidação, incluindo qualquer vínculo societário ou transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Bradesco BBI e o Escriturador

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

O Bradesco BBI, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de escriturador nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado e mantém relacionamento comercial, inclusive, com sociedades do conglomerado econômico do Bradesco BBI. As partes entendem, na data deste Prospecto Preliminar, que não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Escriturador, incluindo qualquer vínculo societário ou transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Relacionamento entre o Santander e a Emissora

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. 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.

A Emissora presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Santander. O Santander utiliza-se tanto da Emissora quanto de outras sociedades para a prestação de serviços.

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

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

Relacionamento entre o Santander e a Devedora

Na data deste Prospecto, a Devedora e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico possuem relacionamento com o Santander e demais sociedades do seu grupo econômico, conforme detalhado a seguir:

JHSF — JHSF Participações S.A.

- Operações de empréstimo nos termos da Lei n.º 4.131/1962 com swap atrelado, no montante total aproximado de US$ 29.700.000,00 (vinte e nove milhões e setecentos mil dólares norte-americanos), contratadas entre novembro de 2025 e abril de 2026, com vencimento entre novembro de 2026 e abril de 2027.

JHSF MALLS S.A.

- Operação de fiança, no montante aproximado de R$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais), contratada em dezembro de 2025, com vencimento em dezembro de 2026.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima e pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Santander e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Santander e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, 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 das atividades da Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico.

A Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico podem ou poderão vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Santander e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico.

O Santander e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Devedora como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operação com *total return swap*). O Santander e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão adquirir ações ordinárias de emissão da Devedora como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e os preços das ações ordinárias da Devedora, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta.

Relacionamento entre o Santander e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. 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.

O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Santander. O Santander utiliza-se tanto do Agente Fiduciário quanto de outras sociedades para a prestação de serviços.

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

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

Relacionamento entre o Santander e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. 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.

A Instituição Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Santander. O Santander utiliza-se tanto da Instituição Custodiante quanto de outras sociedades para a prestação de serviços.

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

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

Relacionamento entre o Santander e o Agente de Liquidação

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. 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.

O Agente de Liquidação presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Santander. O Santander utiliza-se tanto do Agente de Liquidação quanto de outras sociedades para a prestação de serviços.

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

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

Relacionamento entre o Santander e o Escriturador

Além dos serviços relacionados a esta Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. 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.

O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Santander. O Santander utiliza-se tanto do Escriturador quanto de outras sociedades para a prestação de serviços.

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

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

Relacionamento 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.

Relacionamento 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.

Relacionamento entre a Emissora e a Instituição Custodiante

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

Relacionamento entre a Emissora e o Agente de Liquidação

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

Relacionamento entre a Emissora e o Escriturador

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

Relacionamento 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.

Relacionamento entre a Devedora e a Instituição Custodiante

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

Relacionamento entre a Devedora e o Agente de Liquidação

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

Relacionamento entre a Devedora e o Escriturador

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

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

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

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

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência dos Coordenadores, as partes signatárias do Contrato de Distribuição acordaram um conjunto de condições precedentes abaixo descritas, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil ("**Condições Precedentes**"), a serem verificadas, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma individual, anteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a Data de Liquidação, cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta:

(i) fornecimento em tempo hábil, pela Emissora e pela Devedora aos Coordenadores e aos assessores legais contratados no âmbito da Oferta ("**Assessores Legais**"), de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para atender aos requisitos da Oferta;

(ii) obtenção de registro definitivo da Oferta para distribuição pública dos CRI perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60;

(iii) depósito dos CRI, para distribuição, no mercado primário no MDA, e, para negociação, no mercado secundário no CETIP21, todos administrados pela B3;

(iv) manutenção de toda estrutura de contratos, licenças, alvarás, autorizações e demais acordos existentes e relevantes que dão à Emissora e à Devedora condição fundamental de funcionamento e regularidade de suas atividades;

(v) preparação, formalização e registro do lastro em conformidade com a regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** emissão de Debêntures por sociedade que tenha em seu objeto social, atividade relacionada ao setor imobiliário; **(b)** indicação de destinação futura dos recursos obtidos com a emissão de Debêntures exclusivamente para o financiamento de atividades do setor imobiliário; e **(c)** que as Debêntures estejam livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização da subscrição e integralização de ativos pela Securitizadora e que referidos ativos se enquadrem na definição legal de "créditos imobiliários" aceita pela CVM e exigida pela Resolução CMN 5.118, e, portanto, sejam passíveis de compor o lastro dos CRI;

(vi) apresentação, pela Devedora, de toda a 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 na JUCESP e divulgação dos atos societários que deliberam sobre a Emissão e registro do Termo de Securitização na B3 e custódia na Instituição Custodiante;

(viii) obtenção pela Devedora e pela Emissora, de todas e quaisquer aprovações inclusive societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores) necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos na estrutura da Emissão, em forma satisfatória aos Coordenadores;

(ix) conclusão do levantamento de informações e do processo de auditoria legal (*due diligence*) da Devedora e da Emissora de forma satisfatória aos Coordenadores, bem como a realização de procedimentos de *bring down due diligence* nas datas anteriores ao Aviso ao Mercado, ao Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) e à liquidação da Oferta;

(x) recebimento, pelos Coordenadores, das vias originais e assinadas dos pareceres legais emitidos pelos Assessores Legais, a ser emitida com certificado digital ICP-Brasil, em termos satisfatórios aos Coordenadores, as quais deverão ser entregues no primeiro horário comercial da primeira Data de Integralização, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, incluindo a confirmação da conclusão da *due diligence* legal e a confirmação da legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta;

(xi) recebimento, pela Emissora, da conclusão da diligência jurídica da Oferta realizada pelo Assessor Legal dos Coordenadores, 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 de Securitização incluindo o recebimento da lista de auditoria legal final realizada pelo Assessor Legal dos Coordenadores;

(xii) recebimento, pela Emissora, de parecer legal (*legal opinion*) preparado por assessor legal contratado para emissão do referido parecer (o qual não se confunde com o Assessor Legal da Devedora), atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Oferta em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Oferta 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 de Securitização;

(xiii) aprovações pelas áreas internas dos Coordenadores, responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas a crédito, áreas jurídicas, 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 por assessor legal contratado para emissão do referido parecer (o qual não se confunde com o Assessor Legal da Devedora) à Emissora com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Data de Liquidação;

(xix) entrega de declaração da Devedora e da Emissora aos Coordenadores atestando que todas as informações por elas prestadas no âmbito da Emissão e da Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xx) inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas aos Coordenadores nas demonstrações financeiras mais atuais da Devedora disponíveis ao mercado e/ou na *due diligence* e que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica, operacional, reputacional e financeira;

(xxi) permissão aos Coordenadores, nos limites da Resolução CVM 160 e da legislação em vigor, para divulgação dos termos e condições da Emissão e da Oferta para potenciais investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Emissão e da Oferta;

(xxii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias e/ou não pecuniárias assumidas pela Devedora e por sociedades do grupo econômico perante os Coordenadores ou perante as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico dos Coordenadores estão devidas e pontualmente adimplidas;

(xxiii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, operacionais ou reputacionais da Devedora;

(xxiv) cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora e pela Devedora, conforme descritas no Contrato de Distribuição e nos Documentos da Oferta, bem como não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado que constarão da Escritura de Emissão de Debêntures;

(xxv) não ocorrência de alteração e/ou transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

(xxvi) cumprimento, pela Devedora e pela Emissora de todas as obrigações, conforme aplicável, previstas na Resolução CVM 160 e demais normativos aplicáveis à Emissão e à Oferta;

(xxvii) não ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora; **(b)** pedido de autofalência da Devedora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Devedora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("**Lei nº 11.101**"), de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, de qualquer processo similar em outra jurisdição, evento similar; ou **(f)** ingresso em juízo pela Devedora, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxviii) recolhimento, pela Devedora (ou pela Emissora às expensas da Devedora), de quaisquer taxas, tarifas ou demais tributos, conforme aplicáveis, incidentes sobre o registro da Oferta, incluindo, sem limitação a taxa cobrada pela CVM;

(xxix) ausência de descumprimento pela Devedora e por suas Controladas da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Devedora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais ("**Legislação Socioambiental**") que resulte em um Efeito Adverso

Relevante (conforme definido abaixo), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(xxx) ausência de descumprimento, pela Devedora e por suas Controladas, da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;

(xxxi) ausência de descumprimento pela Devedora e pelas Controladas das leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios que resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(xxxii) com relação à Devedora, suas controladoras, coligadas e/ou suas Controladas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Devedora ("**Representantes**"), ausência de descumprimento das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto "**Leis Anticorrupção**"), para tanto **(a)** mantendo políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dando conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; **(c)** se abstendo de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** comunicando imediatamente aos Coordenadores, caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas; comprometem-se, ainda, a envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto;

(xxxiii) que os CRI sejam emitidos em Regime Fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;

(xxxiv) recebimento pelos Coordenadores e pela Devedora, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, dos documentos previstos na carta de contratação celebrada com o auditor independente da Devedora ("**Auditor Independente**"), em termos aceitáveis aos Coordenadores, de acordo com as normas aplicáveis e padrões de mercado, acerca da consistência das informações financeiras da Devedora constantes dos Prospectos com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora relativas aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2023, 2024 e 2025 e das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Devedora, referentes ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2026 e de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2026;

(xxxv) se aplicável, recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora relativa à veracidade e consistência das informações contábeis e financeiras constantes dos Prospectos e do material publicitário da Oferta (*CFO Certificate*);

(xxxvi) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores do processo de *back-up* e de *circle-up* das informações constantes dos Prospectos e do material publicitário da Oferta, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xxxvii) evidência da divulgação da Aprovação Societária e da Escritura de Emissão de Debêntures em sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos da Resolução CVM 80;

(xxxviii) no que for aplicável, **(a)** a Devedora, qualquer sociedade de seu Grupo Econômico ou qualquer um de seus respectivos administradores ou executivos não ser uma Contraparte Restrita (conforme definida abaixo) ou incorporada em um Território Sancionado (conforme definido abaixo) ou **(b)** uma subsidiária das partes indicadas no item (a) retro não ser uma Contraparte Restrita; observado que durante a vigência do Contrato de Distribuição, a Devedora e suas Controladas manterão procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores

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

(xxxix) até pelo menos 3 (três) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, do checklist preparado pelo Assessor Legal dos Coordenadores, indicando que a documentação elaborada no âmbito da Oferta atende a todos os requisitos estabelecidos nos Normativos ANBIMA; e

(xl) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e constantes dos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, bem como não identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores.

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

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

Na hipótese de 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 do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação da Devedora de **(i)** reembolsar os Coordenadores e a Securitizadora, no prazo 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 e/ou às suas controladas, conforme aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição.

Market Flex. Nos termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores poderão, a seu exclusivo critério, em conjunto ou individualmente, até a liquidação financeira dos CRI, propor à Devedora modificações de quaisquer termos, condições, estrutura, prazos, taxas de juros, remuneração ou demais características dos CRI, caso entendam que tais modificações sejam necessárias para refletir as condições de mercado daquele momento e viabilizar a Oferta conforme inicialmente planejada. Caso a Devedora não concorde com os novos termos e condições propostos, as partes poderão declarar resilido o Contrato de Distribuição e os demais documentos assinados no âmbito da Emissão e da Oferta.

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

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

Despesas *Flat*

Fornecedor	Descrição	Recorrência	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto
Coordenador Líder	Coordenador Líder	Flat	6.016.666,67	11,57%	6.712.724,46
Coordenador	Coordenador	Flat	6.016.666,67	10,68%	6.659.287,96
Coordenador	Coordenador	Flat	6.016.666,67	10,68%	6.659.287,96
Coordenador	Coordenador	Flat	6.016.666,67	10,68%	6.659.287,96
Opea	Taxa de Emissão	Flat	5.000,00	11,15%	5.627,46
Opea	Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	1.500,00	11,15%	1.688,24
Opea	Pesquisa Reputacional	Flat	392,00	0,00%	392,00
Mattos Filho	Assessor Legal (Coordenadores)	Flat	190.000,00	9,25%	209.366,39
Lobo de Rizzo	Assessor Legal (Companhia)	Flat	100.000,00	6,15%	106.553,01
EY	Auditor Independente	Flat	787.000,00	0,00%	787.000,00
OLP	Legal Opinion	Flat	12.000,00	0,00%	12.000,00
Vórtx	Agente Fiduciário - Implantação	Flat	5.000,00	16,33%	5.975,86
Vórtx	Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	15.000,00	16,33%	17.927,57
Vórtx	Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	7.000,00	16,33%	8.366,20
Vórtx	Registro do Lastro (01 Lastro)	Flat	5.000,00	16,33%	5.975,86
Opea SCD	Escriturador e Liquidante - Primeira Parcela	Flat	1.800,00	14,25%	2.099,13
Definido pela Opea	Auditoria do Patrimônio Separado - Primeira Parcela	Flat	3.000,00	0,00%	3.000,00
Definido pela Opea	Contabilidade do Patrimônio Separado - Primeira Parcela	Flat	270,00	0,00%	270,00
B3	B3: Registro, Distribuição e Análise CRI	Flat	156.750,00	0,00%	156.750,00
B3	B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	8.000,00	0,00%	8.000,00
B3	B3: Liquidação Financeira	Flat	1.044,60	0,00%	1.044,60
ANBIMA	Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	2.830,00	0,00%	2.830,00

Fornecedor	Descrição	Recorrência	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto
ANBIMA	Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	22.224,00	0,00%	22.224,00
Total					**28.047.678,65**

(1) **Comissão de Sucesso**: no valor equivalente ao percentual de 30% (trinta por cento) incidente sobre a diferença entre as Taxas Teto e a taxa efetiva de remuneração de cada uma das séries, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding*, considerando que para a Primeira Série, a taxa teto a ser considerada será de 100%, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, multiplicada pelo prazo médio dos CRI da respectiva série, incidente sobre o valor total de cada série, calculado com base no Preço de Integralização dos CRI, sem considerar eventual deságio, na proporção da Garantia Firme prestada por cada Coordenador, conforme fórmula abaixo: ("**Comissão de Sucesso**")

(i) *Comissão de Sucesso = 30% * (Taxa Teto da Remuneração da respectiva série – Taxa Final da Remuneração da respectiva série) * Prazo Médio da respectiva série * Volume da respectiva série.*

Todos os pagamentos resultantes do Comissionamento deverão ser feitos aos Coordenadores à vista, em moeda corrente nacional, líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, pela Devedora e/ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, única e exclusivamente com recursos provenientes do Patrimônio Separado, sendo os tributos incidentes integralmente suportados pela Devedora, mediante acréscimo de valores adicionais (*gross-up*) suficientes para que os Coordenadores recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos. Os pagamentos serão realizados, a exclusivo critério de cada Coordenador e/ou da respectiva Sociedade Designada, conforme aplicável, **(i)** no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação; ou **(ii)** na Data de Liquidação, mediante retenção do Comissionamento dos recursos da liquidação financeira dos CRI.

Os Investidores devem estar cientes de que os Coordenadores poderão se beneficiar da redução da taxa efetiva de remuneração dos CRI, em razão da Comissão de Sucesso atrelada a essa redução, uma vez que, conforme previsto no Contrato de Distribuição, quanto maior a eficiência da supressão da taxa de remuneração dos CRI, maior poderá ser o valor devido a título de Comissão de Sucesso.

Despesas Recorrentes

Fornecedor	Descrição	Recorrência	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	% do Volume
Opea	Taxa de Administração	Mensal	1.500,00	11,15%	1.688,24	0,000169%
Vórtx	Agente Fiduciário - Recorrência	Anual	15.000,00	9,65%	16.602,10	0,001660%
Vórtx	Instituição Custodiante - Recorrência	Anual	7.000,00	9,65%	7.747,65	0,000775%
Opea SCD	Escriturador e Liquidante - Recorrência	Mensal	1.800,00	14,25%	2.099,13	0,000210%
Definido pela Opea	Auditoria do Patrimônio Separado - Recorrência	Anual	3.000,00	0,00%	3.000,00	0,000300%
Definido pela Opea	Contabilidade do Patrimônio Separado - Recorrência	Mensal	270,00	0,00%	270,00	0,000027%
B3	B3: Custódia do Lastro	Mensal	8.200,00	0,00%	8.200,00	0,001016%
Total					**39.607,11**	**0,004157%**

Despesas Recorrentes Anualizadas

Descrição	Recorrência	Valor (R$)	Porcentagem do Volume (%)	Valor Unitário por CRI (R$)
Taxa de Administração	Anual	20.258,86	0,002532%	R$ 0,03
Agente Fiduciário - Recorrência	Anual	16.602,10	0,002075%	R$ 0,02
Instituição Custodiante - Recorrência	Anual	7.747,65	0,000968%	R$ 0,01
Escriturador e Liquidante - Recorrência	Anual	25.189,50	0,003149%	R$ 0,03
Auditoria do Patrimônio Separado - Recorrência	Anual	3.000,00	0,000375%	R$ 0,00
Contabilidade do Patrimônio Separado - Recorrência	Anual	3.240,00	0,000405%	R$ 0,00
B3: Custódia do Lastro	Anual	98.400,00	0,012300%	R$ 0,12
		174.438,12	**0,021805%**	**R$ 0,22**

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

Formulário de Referência da Emissora

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

Formulário de Referência da Devedora

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

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

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

B3: www.b3.com.br (neste website acessar, na página inicial, "Empresas Listadas" e digitar "JHSF" no campo disponível, clicar em "Buscar" e, em seguida em "JHSF Participações S.A." e, posteriormente, na aba "Relatórios Estruturados", clicar em "2025 - 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 os fatores de risco "Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora" e "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", constantes da Seção "4. Fatores de Risco" deste Prospecto.

15.2. Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Demonstrações financeiras da Securitizadora

As informações divulgadas pela Securitizadora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024 e 2023, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, podem ser encontradas no seguinte *website*: https://app.opea.com.br/pt/relacoes-com-investidores/ (neste *website*, selecionar "Opea Securitizadora S.A." na lista suspensa "empresa", selecionar "Balanços e DRF" na lista suspensa "tipo" e depois selecionar "2025" na lista suspensa "ano" e realizar o *download* da

versão mais atualizada das demonstrações financeiras da Securitizadora) e na CVM no seguinte *website*: 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 "Opea Securitizadora" no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Opea Securitizadora S.A.". Posteriormente, procurar por "DFP" ou "ITR" no campo "Categoria", e realizar o *download* da versão mais atualizada das DFP ou do ITR - Ativo).

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/período, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2025 e 2024, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da Devedora, referentes ao período de 3 (três) meses findo em 31 de março de 2026, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) Demonstração Intermediária e com a norma contábil internacional (IFRS Accounting Standards) IAS 34 Interim Financial Reporting, 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.

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), não se encontram incorporadas por referência ao presente Prospecto, estando disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

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

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

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

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

Aprovação da Emissão: a Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de junho de 2026, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 1º de julho de 2026 sob o n.º 251.605/26-7.

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

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

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

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

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

- Declaração da Emissora referente ao artigo 24 da Resolução CVM 160 (Anexo VII).
- Declaração da Emissora referente à atualização de registro, nos termos do artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160 (Anexo VIII).

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

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena,
CEP 05433-001, São Paulo - SP
At.: Sra. Flavia Palacios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: creditservices@opea.com.br / securitizadora@opea.com.br /
monitoramento.credito@opea.com.br

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

Coordenador Líder

ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi,
CEP 04538-132, São Paulo - SP
At.: Sr. Acaua Uchoa/ Sr. Gustavo Granata
E-mail: acaua.barbosa@itaubba.com / gustavo.granata@itaubba.com

Coordenadores

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição,
CEP 04543-907, São Paulo - SP
At.: Departamento de Mercado de Capitais – DCM e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Telefone: (11) 3526-1300
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, Vila Nova Conceição
CEP 04543-011, São Paulo - SP,
At.: Sr. Luis Felipe Thut e Sra. Marina Rodrigues
E-mail: bbi.comunicacao-fi@bradescobbi.com.br

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Conjunto 281, Bloco A, Vila Nova Conceição
CEP 04543-011, São Paulo - SP,
At.: Sra. Graziella Gonçalves
E-mail: graziella.dorigon@santander.com.br

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

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA	*ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES*
LOBO DE RIZZO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Gustavo Silveira Cunha Tel.: (11) 3702-7000 E-mail: gustavo.cunha@ldr.com.br *Website*: www.ldr.com.br	**MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS** Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447 CEP 01403-001, São Paulo - SP At.: Sr. Bruno Tuca / Sr. Raphael Saraiva Telefone: (11) 3147-2717 E-mail: bruno.tuca@mattosfilho.com.br/ raphael.saraiva@mattosfilho.com.br

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente da Devedora:
ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte, 8º andar, Vila Nova Conceição,
CEP 04.543-907, São Paulo – SP
At.: Sr. Uilian Dias Castro Oliveira
Tel.: (11) 96900 7538
E-mail: uilian.castro@br.ey.com

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros,
CEP 05425-020, São Paulo - SP
At.: Sra. Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: agentefiduciario@vortx.com.br

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do Agente de Liquidação da emissão

OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.
Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena,
CEP 05433-001, São Paulo - SP
At.: Sra. Flavia Palacios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: liquidante@opea.com.br
Website: https://opea.com.br/pt/

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do escriturador da emissão

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo - SP
At.: Ana Paula Stringueta e Breno Okamoto
Tel.: (11) 4090-1201
E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br; breno.okamoto@itau-unibanco.com.br; ana.stringueta@itau-unibanco.com.br

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

Declaração da Emissora

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

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

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

(ii) este Prospecto e o Termo de Securitização contêm e o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora, da Devedora, de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos

inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, precisas, suficientes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) este Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) nos termos da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, sobre o Fundo de Despesas e sobre as Contas Centralizadoras, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados nas Contas Centralizadoras; e

(vi) verificou, em conjunto com os Coordenadores e o assessor legal contratado na Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

Declaração do Coordenador Líder

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

Declaração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

Obtenção do Aviso ao Mercado, deste Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta e maiores informações sobre a Oferta

Os investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto, do Aviso ao Mercado, da Lâmina da Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de disponibilização deste Prospecto, aos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3, conforme abaixo indicados:

- **Coordenadores**

  ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

  https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ (neste *website* clicar em "Ver Mais", identificar "JHSF", e então, na seção "2026" e "622ª Emissão de CRI da Opea – CRI JHSF", selecionar os documentos desejados conforme lista exibida).

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

  www.xpi.com.br (neste *website*, na aba "Produtos e Serviços", clicar em "Ofertas públicas", em seguida clicar em "CRI JHSF - Oferta Pública de Distribuição da 622ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF PARTICIPAÇÕES S.A." e, então, clicar no documento desejado).

  BANCO BRADESCO BBI S.A.

  www.bradescobbi.com.br/public-offers/ (neste *website*, em "Tipo de Oferta" selecionar "CRI", em seguida identificar "CRI JHSF - 622ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." e então, selecionar o documento desejado, conforme aplicável).

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

https://www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento (neste *website*, clicar em "CRI JHSF 2026" e, então, clicar no documento desejado).

- **Securitizadora**

OPEA SECURITIZADORA S.A.

https://opea.com.br/pt/ (neste *website*, no final da página à esquerda, clicar em "Relações com o Mercado"; em seguida selecionar "Emissões", buscar pela 622ª emissão de CRI e em seguida localizar o "Aviso ao Mercado", "Prospecto Preliminar" ou "Lâmina da Oferta", conforme o caso);

- **B3**

http://www.b3.com.br (neste *website*, acessar "Produtos e Serviços" e, no item "Negociação", selecionar "Renda Fixa"; em seguida, selecionar "Títulos Privados" e acessar "Certificados de Recebíveis Imobiliários"; após, na aba "Sobre os CRI", selecionar "Prospectos" e buscar pelo "Opea Securitizadora S.A.", buscar no campo "Emissão" "622ª emissão" e, em seguida, localizar o documento desejado);

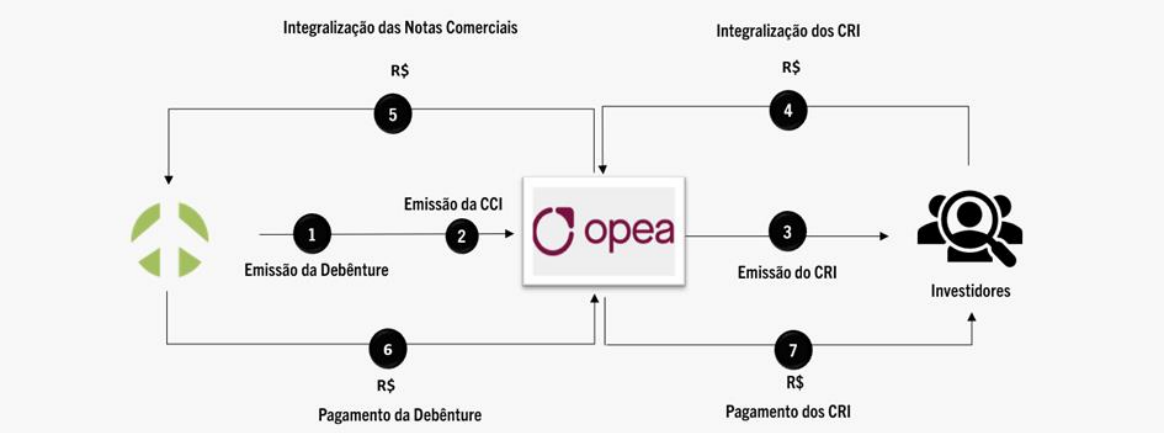
- **CVM**

https://sistemas.cvm.gov.br/consultas.asp (neste *website*, clicar em "Oferta Públicas", depois clicar em "Ofertas de Distribuição", depois clicar em "Consulta de Informações", em "Valor Mobiliário", selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários", e inserir em "Ofertante" a informação "Opea Securitizadora", clicar me filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).

18.1. Informações Adicionais dos CRI

Fluxograma da Operação, incluindo todas as etapas da estruturação da Oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro.

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



1. A Devedora emite Debêntures, por meio da Escritura de Emissão e a Securitizadora subscreve a Debênture para vinculá-las aos CRI.

2. A Securitizadora emite cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários ("**CCI**") por meio do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural*", celebrado entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora ("**Escritura de Emissão de CCI**") para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures;

3. A Securitizadora emite os CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado com o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, e vincula os Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI.

4. A Securitizadora recebe o valor de integralização dos CRI pelos investidores.

5. A Securitizadora transfere os recursos das integralizações dos CRI à Devedora, a título de integralização das Debêntures.

6. A Devedora paga a remuneração na Conta Centralizadora Operacional 01 e/ou na Conta Centralizadora Operacional 02.

7. A Securitizadora repassa os recursos aos Investidores.

Duration do Título de Securitização

Os CRI Primeira Série terão duration de aproximadamente 3,71 anos.

Os CRI Segunda Série terão duration de aproximadamente 4,56 anos.

Os CRI Terceira Série terão duration de aproximadamente 6,83 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.

18.3. Informações sobre os Imóveis

Indicação de se os Imóveis possuem (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou, (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente

Os Imóveis não possuem habite-se ou documento equivalente.

Indicação de se o Imóvel representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído em conformidade com o disposto na regulação aplicável

O presente item não é aplicável.

Indicação de se o lastro dos CRI é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro

O lastro dos CRI é constituído pelos Créditos Imobiliários, devidos pela Devedora, independentemente de qualquer evento futuro.

Informação do estado e município dos Imóveis, bem como a sua diversificação geográfica

Todos os Imóveis são localizados no estado de São Paulo, não havendo diversificação geográfica.

JHSF

ANEXOS

ANEXO I	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA
ANEXO II	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA
ANEXO III	CÓPIA DA ATA DA RCA DEVEDORA
ANEXO IV	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES
ANEXO V	TERMO DE SECURITIZAÇÃO
ANEXO VI	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI
ANEXO VII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO VIII	DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO
ANEXO IX	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS DE 2024 DA DEVEDORA
ANEXO X	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS DE 2025 DA DEVEDORA
ANEXO XI	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS INTERMEDIÁRIAS DE 31 DE MARÇO DE 2026 DA DEVEDORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
2.404.500/26-0

E.R.111
SIMPI

OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

NIRE 35.300.157.648

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

REALIZADA EM 18 DE JUNHO DE 2026

1. **Hora, Data e Local:** Às 11hs do dia 18 de junho de 2026, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. **Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.

3. **Mesa: (i)** Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e **(ii)** Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.

4. **Ordem do Dia: (i) EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA: (a)** tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial e as Demonstrações Financeiras, acompanhados das respectivas Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, todos referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, conforme publicados perante o Sistema Fundos.NET (CVM), no site da Companhia e no Sistema Público de Escrituração Digital – SPED (Central de Balanços); e **(b)** deliberar sobre o resultado apurado no exercício de 2025, conforme Balanço Patrimonial e Demonstração de Resultado do respectivo exercício, bem como definir a Destinação dos Lucros apurados; e **(ii) EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA: (a)** alterar o Estatuto Social da Companhia, de forma a prever que a administração da Companhia será exercida pela Diretoria e aumentar o número máximo de diretores; e **(b)** reeleger ou eleger, conforme o caso, os membros da Diretoria;

5. **Deliberações:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia:

(i) Em Assembleia Geral Ordinária, o acionista da Companhia deliberou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(a) Com relação ao item *"(i)(a)"* da ordem do dia, **aprovar** as contas dos administradores, o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhados das respectivas Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes, todos referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, conforme publicados perante o Sistema Fundos.NET (CVM), no site da Companhia e no Sistema Público de Escrituração Digital – SPED (Central de Balanços); e

(b) Com relação ao item *"(i)(b)"* da ordem do dia, **aprovar** a distribuição de lucros apurados, conforme Proposta de Administração, nos seguintes termos:

(1) constituição de reserva legal no montante de R$ 6.020.189,06 (seis milhões, vinte mil, cento e oitenta e nove reais e seis centavos), referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025;

(2) retenção do restante do lucro líquido do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2025, para a constituição de reserva de lucros, no montante de R$ 114.216.973,71 (cento e quatorze milhões, duzentos e dezesseis mil, novecentos e setenta e três reais e setenta e um centavos);

(3) distribuição de recursos retidos na reserva de lucros do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024, no montante de R$ 37.270.877,04 (trinta e sete milhões, duzentos e setenta mil, oitocentos e setenta e sete reais e quatro centavos);

(4) distribuição de recursos retidos na reserva de lucros do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, no montante de R$ 24.134.845,80 (vinte e quatro milhões, cento e trinta e quatro mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e oitenta centavos);

(5) distribuição de recursos retidos na reserva de lucros do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, no montante de R$2.874.042,84 (dois milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, quarenta e dois reais e oitenta e quatro centavos); e

(6) distribuição de recursos retidos na reserva de lucros do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, no montante de R$745.932,80 (setecentos e quarenta e cinco mil, novecentos e trinta e dois reais e oitenta centavos).

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(ii) Em Assembleia Geral Extraordinária, o acionista da Companhia deliberou, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(a) Com relação ao item *"(ii)(a)"* da ordem do dia, considerando que o mandato dos membros do conselho de administração se encerrou nesta data, conforme disposto na Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia realizada em 30 de abril de 2024, registrada na JUCESP sob o nº 305.449/24-2, **aprovar** a alteração do Estatuto Social da Companhia, para prever que **(1)** a administração da Companhia será realizada pela Diretoria, com a consequente exclusão do Conselho de Administração, dispensada a apresentação de renúncias em função do encerramento do mandato nesta data; e **(2)** o número máximo de Diretores será de 6 (seis), passando o Estatuto Social a vigorar na forma do **Anexo I** à presente Ata;

(b) Com relação ao item *"(ii)(b)"* da ordem do dia, **aprovar: (1)** a reeleição da Sra. **Flávia Palácios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretora Presidente, cumulando com o cargo de Diretora de Relações com Investidores; **(2)** a reeleição do Sr. **Eduardo Trajber Waisbich**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.599.267-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 354.775.038-58, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor Vice-Presidente, cumulando com os cargos de Diretor Financeiro e de Diretor de Controles Internos; **(3)** a reeleição do Sr. **Thiago Faria Silveira**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 (DICRJ), inscrito no CPF sob o nº 137.685.467-80, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor sem designação específica; **(4)** a reeleição do Sr. **Marcelo Leitão da Silveira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.941.829-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 021.590.957-70, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor de Distribuição; **(5)** a eleição da Sra. **Mariana Aparecida Lo Re da Costa**, brasileira, solteira e convivente em união estável, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 40.304.077-2 -SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 418.405.768-39, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretora Jurídica, cumulando com o cargo de Diretora de Compliance; e **(6)** a eleição do Sr. **Arley Custodio da Fonseca**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.946.485-X, inscrito no CPF sob o nº 307.140.588-07, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor de Securitização, todos com mandato pelo prazo de 3 (três anos) a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último;

(c) Os Diretores ora reeleitos declararam, sob as penas da lei, que **(1)** cumprem todos os requisitos previstos no artigo 147 da Lei das S.A. para a sua investidura como diretores da Companhia; e **(2)** tomaram posse em seu cargo mediante a assinatura do respectivo Termo de Posse na forma do **Anexo II** à presente ata, o qual será lavrado no Livro de Atas de Assembleias Gerais da Companhia;

(d) Em virtude da deliberação aprovada nos itens **(ii)(b)** e **(c)** acima, a Diretoria da Companhia passa, portanto, a ter a seguinte composição:

(1) **Flávia Palácios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP), inscrita no CPF sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretora Presidente e Diretora de Relações com Investidores;

(2) **Eduardo Trajber Waisbich**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.599.267-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 354.775.038-58, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor Vice-Presidente e Diretor Financeiro e de Controles Internos;

(3) **Thiago Faria Silveira**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 (DICRJ), inscrito no CPF sob o nº 137.685.467-80, com endereço comercial na sede da Companhia, ao cargo de Diretor sem designação específica;

(4) **Marcelo Leitão da Silveira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.941.829-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 021.590.957-70, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor de Distribuição;

(5) **Mariana Aparecida Lo Re da Costa**, brasileira, solteira e convivente em união estável, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 40.304.077-2 -SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 418.405.768-39, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretora Jurídica e de Compliance; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(6) **Arley Custodio da Fonseca**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.946.485-X, inscrito no CPF sob o nº 307.140.588-07, com endereço comercial na sede da Companhia, como Diretor de Securitização.

(iii) autorizar a administração da Companhia a publicar a presente ata em forma sumária e a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

6. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 18 de junho de 2026.)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune	Eduardo Trajber Waisbich
Presidente	***Secretário***

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune	Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretora	Cargo: Diretor

JUCESP
01 JUL 2026
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO JUCESP
MPI - SÃO PAULO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
251.605/26-7
JUCESP

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

ANEXO I

CONSOLIDAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

Artigo 1º - A **OPEA SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, torre C - parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, próprias ou de terceiros;

(iii) emissão de Certificados de Recebíveis, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

(v) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e

(vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II
CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R$ 84.068.373,52 (oitenta e quatro milhões, sessenta e oito mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e um mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante:

(i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;

(ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 22, Parágrafo Terceiro abaixo.

Parágrafo Único – Adicionalmente às matérias previstas em lei, compete exclusivamente à Assembleia Geral:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

(iv) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(v) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-C9C5.

(vi) escolher e destituir os auditores independentes;

(vii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

(viii) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;

(ix) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

(x) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer joint venture, associação ou negócio jurídico similar; e

(xi) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis sem a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

Artigo 12 - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos Diretores ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam quórum maior de aprovação.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Segundo - Os Diretores estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 - A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo à Diretoria a distribuição da remuneração fixada.

Seção I
Diretoria

Artigo 17 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 6 (seis) Diretores, incluindo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Direitor de Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

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

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos acionistas reunidos em Assembleia Geral, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 18 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O quórum de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 19 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser pela Assembleia Geral para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, a Assembleia Geral designará os respectivos substitutos.

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

Artigo 20 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

Artigo 21 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e a Assembleia Geral lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo a Assembleia Geral estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 22 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: (a) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou (b) quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto; ou (c) qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (a) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; (b) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), para assinatura de escrituras públicas de compra e venda de imóveis consolidados em nome da Companhia em razão de execução de garantias fiduciárias, bem como a respectiva transmissão de propriedade a terceiros adquirentes em leilão ou através de venda direta; bem como (c) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

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

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

Artigo 23 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos Procuradores,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPK8D-CS9C5.

deverão ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos ou para as procurações outorgadas com poderes de representação perante instituições financeiras, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 24 - É vedado aos Diretores e aos Procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 25 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 26 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, a Assembleia Geral poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 27, abaixo.

Artigo 27 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o art. 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII
ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 28 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Único - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

CAPÍTULO VIII
LIQUIDAÇÃO

Artigo 29 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

CAPÍTULO IX
RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 30 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 31 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X

FORO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

Artigo 32 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, exclusivamente para: (a) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (b) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (c) a execução da sentença arbitral; e (d) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

ANEXO II

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, ("Companhia"), a Sra. **Flávia Palácios Mendonça Bailune**, brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 60.917.105-7 (SSP/SP) e inscrita no CPF sob o nº 052.718.227-37, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretora Presidente e Diretora de Relações com Investidores, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. A diretora ora reeleita declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

FLÁVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 ("Companhia"), o Sr. **Eduardo Trajber Waisbich**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 35.599.267-X (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 354.775.038-58, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretor Vice-Presidente e Diretor Financeiro e de Controles Internos, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. O diretor ora reeleito declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

EDUARDO TRAJBER WAISBICH

20

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 ("Companhia"), o Sr. **Thiago Faria Silveira**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.366.436-8 (DICRJ), inscrito no CPF sob o nº 137.685.467-80, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretor sem designação específica, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. O diretor ora reeleito declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

THIAGO FARIA SILVEIRA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **CPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 ("Companhia"), o Sr. **Marcelo Leitão da Silveira**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 50.941.829-6 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 021.590.957-70, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretor de Distribuição, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. O diretor ora reeleito declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

MARCELO LEITÃO DA SILVEIRA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, ("Companhia"), a Sra **Mariana Aparecida Lo Re da Costa**, brasileira, solteira e convivente em união estável, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 40.304.077-2 -SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 418.405.768-39, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretora Jurídica e de Compliance, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. A diretora ora eleita declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

MARIANA APARECIDA LO RE DA COSTA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

TERMO DE POSSE

Aos 30 dias de abril de 2026, compareceu na sede da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001 ("Companhia"), o Sr. **Arley Custodio da Fonseca**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 27.946.485-X, inscrito no CPF sob o nº 307.140.588-07, com endereço comercial na sede da Companhia, para tomar posse no cargo de Diretor de Securitização, com prazo de mandato de até 3 (três) anos a contar da presente data ou até a realização da Assembleia Geral Ordinária que examinará as demonstrações financeiras relativas ao exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2028, prevista para ocorrer até o dia 30 de abril de 2029, o que ocorrer por último. O diretor ora eleito declara, sob as penas da lei, para fins do disposto nos parágrafos 1º a 4º do artigo 147 da Lei nº 6.404/76, e no inciso II do artigo 37 da Lei nº 8.934/94, ciente de que qualquer declaração falsa importa em responsabilidade criminal, e que: **(i)** não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade, ou a pena ou condenação criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou que o impeça de exercer atividades empresariais ou a administração de sociedades empresariais; e **(ii)** possui reputação ilibada. Para os fins do artigo 149, parágrafo 2º, da Lei nº 6.404/76, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de sua gestão no endereço da sede da Companhia.

São Paulo, 18 de junho de 2026.

_____

ARLEY CUSTODIO DA FONSECA

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-C59C5.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5

*** O documento pode conter assinaturas não ICP Brasil, confirmadas a partir do email atribuído ao signatário ***

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Arley Custódio Fonseca (CPF 307.140.588-07)

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Mariana A. Lo Re da Costa (CPF 418.405.768-39)

Marcelo Leitão da Silveira (CPF 021.590.957-70)

Thiago Faria Silveira (CPF 137.685.467-80)

Eduardo Trajber Waisbich (CPF 354.775.038-58)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RYLJP-HJBN5-JPKBD-CS9C5.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 63DD7797-6E8D-86E0-8285-D0A5B2070640

JHSF

Anexo I

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/ME 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, SEDE E DURAÇÃO

Artigo 1º - A **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Sociedade") é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelo presente Estatuto Social ("Estatuto"), pela legislação aplicável e, enquanto a Sociedade estiver registrada no segmento especial de negociação de valores mobiliários da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") designado Novo Mercado, a Sociedade, seus acionistas, incluindo seus controladores, Administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, estarão sujeitos às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 ("Regulamento do Novo Mercado").

Parágrafo Único - As disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias, nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto.

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

Artigo 3º - O prazo de duração da Sociedade é indeterminado.

CAPÍTULO II - DO OBJETO SOCIAL

Artigo 4º - A Sociedade tem por objeto social:

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

Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: 63DD7797-6E6D-46ED-82B5-D3A8B207D63D

JUCESP
01.06.26
JHSF

CAPÍTULO III - DO CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social é de R$ 1.890.271.595,01 (um bilhão, oitocentos e noventa milhões, duzentos e setenta e um mil, quinhentos e noventa e cinco reais e um centavo) dividido em 683.756.108 (seiscentos e oitenta e três milhões, setecentas e cinquenta e seis mil e cento e oito) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.

Artigo 6º - A Sociedade fica autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante emissão de novas ações, desde que o capital social não exceda 752.000.000 (setecentos e cinquenta e dois milhões) de ações ordinárias.

Parágrafo 1º - Dentro dos limites autorizados neste artigo, poderá a Sociedade, mediante deliberação do Conselho de Administração, aumentar o capital social independentemente de reforma estatutária. O Conselho de Administração fixará as condições da emissão, inclusive preço e prazo de integralização.

Parágrafo 2º - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição.

Parágrafo 3º - Dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, o Conselho de Administração poderá aprovar a outorga pela Sociedade de opção de compra de ações a seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Sociedade e, ainda, a pessoas naturais que prestem serviços à Sociedade, sem direito de preferência para os acionistas.

Artigo 7º - O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e a cada ação ordinária corresponderá o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo Único - A Sociedade não poderá emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Artigo 8º - Todas as ações da Sociedade serão escriturais e, em nome de seus titulares, serão mantidas em conta de depósito junto à instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Artigo 9º - A critério do Conselho de Administração, poderá ser realizada emissão, sem direito de preferência ou com redução do prazo de que trata o parágrafo 4º do Artigo 171 da Lei nº. 6.404/76 ("Lei das Sociedades por Ações"), de ações e debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, ou ainda mediante permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei, dentro do limite do capital autorizado.

Artigo 10 - A Sociedade poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações, para permanência em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, observadas as condições e requisitos expressos no Artigo 30 da Lei das Sociedades por Ações e disposições regulamentares aplicáveis.

CAPÍTULO IV - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 11 - A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano e, extraordinariamente, quando convocada nos termos da Lei das Sociedades por Ações ou deste Estatuto.

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: 63DD7797-0E5D-96E0-B286-D1A1B2D7D610

Parágrafo 1º - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos presentes, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações ou neste Estatuto.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes dos respectivos editais de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 12 - A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por acionista escolhido pelos presentes, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral indicar o secretário.

Artigo 13 - Compete à Assembleia Geral, além de outras atribuições previstas na Lei das Sociedades por Ações:

I. eleger e destituir os membros do Conselho de Administração;
II. indicar o Presidente do Conselho de Administração;
III. fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal se instalado;
IV. atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
V. aprovar plano de outorga de opção de compra de ações aos seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Sociedade e, ainda, a pessoas naturais que prestem serviços à Sociedade;
VI. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos da Sociedade, bem como a criação de quaisquer reservas, exceto as obrigatórias;
VII. eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;
VIII. deliberar sobre o pedido de cancelamento do registro de companhia aberta da Sociedade, bem como a saída do Novo Mercado; e
IX. escolher a empresa especializada responsável pela preparação de laudo de avaliação das ações da Sociedade, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado, conforme previsto no Capítulo VII deste Estatuto, dentre as empresas indicadas pelo Conselho de Administração.

Artigo 14 - Qualquer acionista poderá ser representado nas Assembleias Gerais por procurador, na forma do Artigo 126, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, devendo os respectivos instrumentos de mandato serem depositados, na sede social, com 03 (três) dias de antecedência da data marcada para realização da Assembleia Geral.

CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Artigo 15 - A Sociedade será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria.

Parágrafo 1º - A investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo administrador empossado, dispensada qualquer garantia de gestão.

Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
01 06 26
Docusign Envelope ID: 63DD7797-6E6D-4660-8289-D3488207D64A
JHSF

Parágrafo 2º - A posse dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria está condicionada à assinatura do termo de posse que deve contemplar a sujeição do respectivo administrador à cláusula compromissória prevista no Artigo 41 deste Estatuto Social, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis. Os Administradores deverão, imediatamente após a investidura nos respectivos cargos, comunicar à B3 a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Sociedade de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos.

Parágrafo 3º - Os administradores permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Artigo 16 - A Assembleia Geral fixará uma verba global anual para distribuição entre os administradores e caberá ao Diretor Presidente deliberar sobre a distribuição da verba individualmente, observado o disposto neste Estatuto.

Artigo 17 - Observada convocação regular na forma deste Estatuto, qualquer dos órgãos de administração se reúne validamente com a presença da maioria de seus membros e delibera pelo voto da maioria dos presentes.

Parágrafo Único - Somente será dispensada a convocação prévia de todos os administradores para reunião, como condição de sua validade, se estiverem presentes todos os membros do órgão a se reunir, admitida, para este fim, verificação de presença mediante apresentação de votos por escrito entregues por outro membro ou enviados à Sociedade previamente à reunião.

Do Conselho de Administração

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

Parágrafo 1º - Na Assembleia Geral Ordinária, os acionistas deverão deliberar qual o número efetivo de membros do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º - Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 2 (dois) membros ou 30% (trinta por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado e da regulamentação aplicável, e expressamente declarados como tais na ata da Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista nos Artigos 141, parágrafos 4º e 5º, e 239 da Lei das Sociedades por Ações. Quando, em decorrência da observância do percentual referido neste parágrafo 2º, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento nos termos do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 3º - Os indicados a membro do Conselho de Administração deverão reunir os seguintes requisitos:

(i) possuir formação acadêmica compatível com o cargo de Conselheiro ou experiência profissional mínima, tendo exercido funções similares àquelas a serem desempenhadas no mandato de Conselheiro; e

(ii) ter disponibilidade de tempo para desempenho das atribuições enquanto Conselheiro.

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: 63DD7797-4E6D-86E0-4269-D3A5B207D840

Parágrafo 4º -O membro do Conselho de Administração deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Sociedade ou de suas sociedades controladas direta ou indiretamente; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Sociedade. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, superveniente mente, os mesmos fatores de impedimento.

Parágrafo 5º - Na eleição dos membros do Conselho de Administração, se não tiver sido solicitado o processo de voto múltiplo previsto no Artigo 141 e parágrafos da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral deverá votar através de chapas, previamente apresentadas por escrito à Sociedade até 5 (cinco) dias antes da data para a qual estiver convocada a Assembleia, sendo vetada a apresentação de mais de uma chapa pelo mesmo acionista ou conjunto de acionistas. A mesa não aceitará o registro de qualquer chapa, nem o exercício do direito de voto na eleição dos membros do Conselho de Administração, em circunstâncias que configurem violação às disposições da Lei das Sociedades por Ações e/ou deste Estatuto.

Parágrafo 6º - Os membros do Conselho de Administração não poderão ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração relacionadas a assuntos sobre os quais tenham ou representem interesse conflitante com a Sociedade, ficando expressamente vetado o exercício do seu direito de voto.

Parágrafo 7º - O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar, a seu exclusivo critério e de acordo com as regras que vier a estabelecer, comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sendo integrados por pessoas por ele designadas dentre os membros da administração e/ou outras pessoas que não façam parte da administração da Sociedade.

Parágrafo 8º - Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Sociedade não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, observado, entretanto, o disposto no presente Estatuto e na legislação em vigor.

Artigo 19 - O Presidente do Conselho de Administração será indicado pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Caberá ao Presidente do Conselho de Administração presidir as Assembleias Gerais e as reuniões do Conselho de Administração e indicar entre os membros do Conselho aquele que o substituirá em caso de ausência ou impedimento temporário. A indicação do membro substituto deverá ser feita pelo Presidente do Conselho de Administração em instrumento escrito indicando o período de ausência ou impedimento temporário, a ser arquivado na sede da Sociedade.

Parágrafo 2º - Nas deliberações do Conselho de Administração não será atribuído ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade no caso de empate na votação, devendo apenas prevalecer seu respectivo voto pessoal.

Parágrafo 3º - Ocorrendo vacância do cargo de conselheiro, os demais membros do Conselho de Administração nomearão seu substituto, que servirá até a primeira Assembleia Geral, quando então será eleito o substituto para completar o mandato do membro substituído. Na hipótese da vacância implicar na composição efetiva do Conselho de Administração em número inferior ao mínimo previsto neste Estatuto, a Assembleia Geral deverá ser convocada para eleger os membros do Conselho de Administração necessários para se atingir o mínimo de 5 (cinco) membros efetivos.

Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
01 06 26

Docusign Envelope ID: 63DD7797-6B8D-8669-A7B7-D4B820TD6A8

JHSF

Artigo 20 - O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, trimestralmente e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo Presidente do Conselho de Administração. As reuniões do Conselho poderão ser realizadas por conferência telefônica, vídeo conferência, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação no qual haja prova inequívoca da manifestação de voto.

Parágrafo 1º - As convocações para as reuniões serão feitas por escrito com antecedência mínima de 2 (dois) dias, por meio de carta, telegrama, fax, e-mail ou qualquer forma que permita a comprovação do recebimento da convocação pelo destinatário, devendo conter a ordem do dia e ser acompanhado de documentação relativa à ordem do dia.

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

Parágrafo 3º - Nas reuniões do Conselho de Administração são admitidos o voto escrito antecipado e o voto proferido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação, computando-se como presentes os membros que assim votarem; serão ainda considerados presentes à reunião os membros que dela participem por meio de conferência telefônica, vídeo conferência, ou outro meio que permita a identificação do Conselheiro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião.

Parágrafo 4º - Será dispensada a convocação de que trata o parágrafo 1º deste artigo se estiverem presentes à reunião todos os membros em exercício do Conselho de Administração.

Artigo 21 - Compete ao Conselho de Administração, além de outras atribuições que lhe sejam conferidas pela Lei das Sociedades por Ações ou pelo Estatuto:

I. exercer as funções normativas das atividades da Sociedade, podendo avocar para seu exame e deliberação qualquer assunto que não se compreenda na competência privativa da Assembleia Geral ou da Diretoria;
II. fixar a orientação geral dos negócios da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente;
III. eleger e destituir os Diretores da Sociedade;
IV. atribuir aos Diretores da Sociedade suas respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificados neste Estatuto, inclusive designando o Diretor de Relações com Investidores da Sociedade, observado o disposto neste Estatuto;
V. deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente, ou no caso do Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;
VI. fiscalizar a gestão dos Diretores da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Sociedade, e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente, e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;
VII. apreciar os resultados trimestrais das operações da Sociedade;
VIII. escolher e destituir os auditores independentes da Sociedade, observando-se, nessa escolha, o disposto na legislação aplicável. A empresa de auditoria externa reportar-se-á ao Conselho de Administração;
IX. convocar os auditores independentes da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente para prestar os esclarecimentos que entender necessários;

Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: 83D07797-4E6D-49E0-9265-03A0B207D640

JHSF

X. apreciar o Relatório da Administração e as contas da Diretoria da Sociedade, bem como deliberar sobre a submissão das referidas contas à Assembleia Geral;

XI. aprovar: (i) os orçamentos anuais da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente; (ii) os planos anuais de negócios da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente; (iii) os projetos de expansão e os programas de investimento da Sociedade e de suas sociedades controladas direta ou indiretamente;

XII. aprovar proposta para: (i) operações de mudança do tipo jurídico da Sociedade, incluindo transformação, cisão, incorporação (e incorporação de ações) e fusão; (ii) a criação e supressão de controladas ou subsidiárias integrais pela Sociedade; (iii) a aquisição ou alienação parcial ou total de ações, quotas ou participações de quaisquer sociedades pela Sociedade; e (iv) a participação da Sociedade, em outras sociedades no País ou no exterior;

XIII. determinar a realização de inspeções, auditoria ou tomada de contas nas subsidiárias ou controladas diretas e indiretas da Sociedade;

XIV. autorizar a emissão de ações da Sociedade, nos limites autorizados no Artigo 6º deste Estatuto, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, podendo, ainda, excluir (ou reduzir prazo para) o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou mediante permuta por ação em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;

XV. deliberar sobre a aquisição pela Sociedade de ações de sua própria emissão, ou sobre o lançamento de opções de venda e compra referenciadas em ações de emissão da Sociedade, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;

XVI. deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição, como previsto no parágrafo 2º do Artigo 6º deste Estatuto;

XVII. aprovar outorga de opção de compra de ações a seus administradores e empregados, assim como aos administradores e empregados de sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Sociedade, sem direito de preferência para os acionistas nos termos dos programas previamente aprovados em Assembleia Geral, bem como aprovar a outorga de opção de compra de ações ao Diretor Presidente, se houver, cabendo ao Diretor Presidente outorgar as demais opções nos termos deste inciso;

XVIII. estabelecer a política geral de salários e demais políticas gerais de pessoal, incluindo, mas não se limitando a quaisquer benefícios, bônus, qualquer outro componente de remuneração e participação nos resultados da Sociedade;

XIX. deliberar sobre a emissão de (a) debêntures simples, conversíveis ou não em ações, sendo que, no caso de debêntures conversíveis em ações o Conselho de Administração estará obrigado a observar o limite do capital autorizado previsto no Artigo 6º deste Estatuto, devendo especificar o limite do aumento de capital decorrente da conversão das debêntures em número de ações; e (b) *commercial papers*;

XX. autorizar a Sociedade a prestar garantias a obrigações de suas sociedades controladas direta ou indiretamente, incluindo a prestação de garantias a obrigações de condomínios controlados direta ou indiretamente pela Companhia, cujos valores sejam superiores a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo expressamente vedada a outorga de garantias a obrigações de terceiros, exceto em casos específicos a serem aprovados pelo Conselho de Administração;

XXI. aprovar qualquer aquisição ou alienação de bens ou direitos pela Sociedade e/ou por suas sociedades controladas direta ou indiretamente, não prevista no orçamento anual, envolvendo um valor de mercado superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com exceção dos bens e direitos contabilizados como estoque;

XXII. aprovar a criação de ônus reais sobre os bens ou direitos da Sociedade e/ou de suas sociedades controladas direta ou indiretamente, ou a outorga de garantias a terceiros por obrigações da própria

Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
07/06/26
Docusign Envelope ID: 63DD779F-6B8D-4BE0-8AFF-03AB820706FF

JHSF

Sociedade ou de suas sociedades controladas direta ou indiretamente ou de condomínios controlados direta ou indiretamente pela Companhia, em qualquer desses casos não prevista no orçamento anual, cujo valor seja superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

XXIII. requerer falência, recuperação judicial ou extrajudicial pela Sociedade, bem como aprovar o requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial por suas sociedades controladas direta ou indiretamente;

XXIV. dispor, observadas as normas deste Estatuto e da legislação vigente, sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento;

XXV. aprovar qualquer transação ou conjunto de transações cujo valor seja igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) entre a Sociedade, ou suas sociedades controladas direta ou indiretamente, e (i) seus Acionistas Controladores, conforme tal termo é definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, (ii) qualquer pessoa física, incluindo o cônjuge e parentes até terceiro grau, ou pessoa jurídica que detenha, direta ou indiretamente, o controle das pessoas jurídicas controladoras da Sociedade, ou (iii) qualquer pessoa jurídica, que não as sociedades controladas e/ou coligadas à Companhia, em que qualquer dos Acionistas Controladores, direta ou indiretamente, incluindo o cônjuge e parentes até terceiro grau, detenham participação societária. Independentemente do valor envolvido, todas as transações entre a Sociedade e as pessoas acima previstas devem ser realizadas em termos e condições de mercado (*arms' length*);

XXVI. declarar dividendos intermediários e intercalares e o pagamento de juros sobre capital próprio, observado o disposto na lei e no capítulo VI deste Estatuto;

XXVII. manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Sociedade, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo: (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse do conjunto dos acionistas e em relação à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) as repercussões da oferta pública de aquisição de ações sobre os interesses da Sociedade; (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Sociedade; e (iv) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM; e

XXVIII. definir a lista tríplice de empresas especializadas em avaliação econômica de empresas, para a elaboração de laudo de avaliação das ações da Sociedade, em caso de oferta pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta ou para saída do Novo Mercado.

Da Diretoria

Artigo 22 - A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 9 (nove) Diretores, sendo um Diretor Presidente, até dois Diretores Vice-Presidentes, um Diretor Financeiro, um Diretor de Relações com Investidores, um Diretor Jurídico e os demais Diretores sem designação específica, cujo respectivo título e função serão atribuídos pelo Conselho de Administração no momento da eleição. O cargo de Diretor de Relações com Investidores poderá ser exercido cumulativamente com qualquer cargo de Diretor, podendo ainda o Conselho de Administração determinar a cumulação de qualquer cargo de Diretor em um ou mais Diretores.

Parágrafo 1º - Compete ao Diretor Presidente coordenar a ação dos Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Sociedade, além das funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo Conselho de Administração, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de

Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: 63DD7797-6E6D-48E0-B285-D2A5920F3B40

Administração: (i) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (ii) superintender as atividades de administração da Sociedade, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria; (iii) representar a Sociedade ativa e passivamente, em juízo ou fora dele; (iv) coordenar a política de pessoal, organizacional, gerencial, operacional e de marketing da Sociedade; (v) anualmente, elaborar e apresentar ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Sociedade; e (vi) administrar os assuntos de caráter societário em geral.

Parágrafo 2º - Compete ao Diretor de Relações com Investidores prestar informações ao público investidor, à CVM e às bolsas de valores e mercados de balcão organizado em que a Sociedade estiver registrada, e manter atualizado o registro de companhia aberta da Sociedade, cumprindo toda a legislação e regulamentação aplicável às companhias abertas.

Parágrafo 3º - Compete ao Diretor Jurídico: (i) organizar, coordenar e supervisionar os assuntos e as atividades de caráter jurídico da Sociedade, em seus aspectos técnicos, operacionais e estratégicos; (ii) aconselhar a Sociedade na tomada de decisões que envolvam questões legais; e, (iii) contratar e supervisionar os serviços jurídicos prestados por profissionais externos.

Artigo 23 - A eleição da Diretoria ocorrerá, preferencialmente, na mesma data da realização da Assembleia Geral Ordinária, podendo a posse dos eleitos coincidir com o término do mandato dos seus antecessores. Os diretores serão eleitos para mandato de até três anos, podendo ser reeleitos.

Parágrafo 1º - Os membros da Diretoria não reeleitos permanecerão no exercício dos respectivos cargos até a posse dos novos Diretores.

Parágrafo 2º -Na hipótese de impedimento definitivo ou vacância do cargo, observar-se-á o seguinte: (a) quando do Diretor Presidente, será imediatamente convocada reunião do Conselho de Administração para que seja preenchido o cargo ou deliberada a cumulação de atribuições; (b) nos demais casos caberá ao Diretor Presidente indicar, havendo ausência ou impedimento eventual de qualquer diretor, um diretor substituto que cumulará as atribuições de seu cargo com as do diretor substituído, devendo ser realizada, dentro de trinta dias no máximo, reunião do Conselho de Administração para eleição do substituto, que completará o mandato do diretor substituído.

Parágrafo 3º -A ausência ou impedimento de qualquer diretor por período contínuo superior a trinta dias, exceto se autorizada pelo Conselho de Administração, determinará o término do respectivo mandato, aplicando-se o disposto no parágrafo 2º desde artigo.

Parágrafo 4º -Um diretor não poderá substituir, simultaneamente, mais do que um outro diretor.

Parágrafo 5º -A Diretoria reunir-se-á por convocação de seu Diretor Presidente ou por quaisquer dois membros em conjunto, sempre que os interesses sociais o exigirem. As reuniões deverão ser realizadas na sede social e serão instaladas com a presença da maioria de seus membros, dentre eles necessariamente o Diretor Presidente ou um dos Diretores Vice-Presidentes, sendo as respectivas deliberações tomadas pelo voto da maioria dos membros presentes. Serão lavradas no Livro competente atas com as correspondentes deliberações.

Parágrafo 6º - Para exercer o cargo de Diretor da Sociedade é necessário que o candidato, na data da eleição, tenha menos que 65 (sessenta e cinco) anos de idade, sendo que, no dia 31 de janeiro seguinte ao atingimento

Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Docusign Envelope ID: 63DD77B7-8E6D-86E0-6283-63A5B207D640
01 06 26

JHSF

por qualquer Diretor da idade de 65 (sessenta e cinco) anos, cessará automaticamente, de forma antecipada, a vigência do respectivo mandato.

Artigo 24 - A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários à consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, inclusive para alienar e onerar bens, renunciar a direitos, transigir e acordar, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes e as deliberações tomadas pela Assembleia Geral e pelo Conselho de Administração. Compete-lhe administrar e gerir os negócios da Sociedade, especialmente:

I. cumprir e fazer cumprir este Estatuto e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
II. submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior; e
III. apresentar trimestralmente ao Conselho de Administração o balancete econômico-financeiro e patrimonial detalhado da Sociedade.

Artigo 25 - A Sociedade será representada da seguinte forma:

I. por quaisquer dois diretores, em conjunto; ou
II. por um dos diretores, em conjunto, com um procurador com poderes específicos; ou, ainda
III. por dois procuradores, em conjunto, com poderes específicos.

Parágrafo 1º - A Companhia deverá ser representada pelo Diretor Presidente em conjunto com qualquer outro diretor para outorga de autorizações aos administradores das sociedades controladas pela Companhia ("Controlada") para:

a) Adquirir, vender, hipotecar ou de qualquer forma alienar ou onerar bens imóveis ou móveis, inclusive participações societárias, de titularidade de Controlada cujo valor seja superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), com exceção dos bens e direitos contabilizados como estoque;
b) Outorga pela Controlada de quaisquer garantias a terceiros, inclusive aval, cujo valor seja superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);
c) Celebração pela Controlada de quaisquer espécies de contratos, envolvendo valor superior a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e
d) Decidir ou tomar qualquer procedimento legal relacionado à transformação, incorporação, fusão ou cisão de Controlada.

Parágrafo 2º - As procurações serão sempre outorgadas em nome da Sociedade por quaisquer dois Diretores em conjunto, sendo um deles necessariamente o Diretor Presidente ou um Diretor Vice-Presidente, e terão prazo de validade limitado ao máximo de um ano, salvo em relação às procurações outorgadas para fins de representação judicial e àquelas procurações outorgadas no âmbito de operações estruturadas e/ou financeiras realizadas junto ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, que poderão ser outorgadas sem limitação de prazo de validade.

Parágrafo 3º - É vedado à Sociedade conceder financiamento ou garantias de qualquer espécie a terceiros, sob qualquer modalidade, para negócios estranhos aos interesses sociais da Companhia ou de Controladas.

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: 63DD7797-8E6D-8BE0-8285-D9A092070640

Do Conselho Fiscal

Artigo 26 - O Conselho Fiscal é de caráter não permanente e será instalado mediante solicitação dos acionistas, na forma da lei. Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto por 3 (três) a 5 (cinco) membros e igual número de suplentes, os quais exercerão seus cargos até a primeira Assembleia Geral Ordinária que se realizar após a sua eleição, e poderão ser reeleitos.

Parágrafo 1º - Os indicados a membro do Conselho Fiscal deverão reunir os seguintes requisitos:

(i) possuir formação acadêmica compatível com o cargo de Conselheiro ou experiência profissional mínima, tendo exercido funções similares aquelas a serem desempenhadas no mandato de Conselheiro; e
(ii) ter disponibilidade de tempo para desempenho das atribuições enquanto Conselheiro.

A posse dos membros do Conselho Fiscal estará condicionada à assinatura do termo de posse que deve contemplar a sujeição do respectivo administrador à cláusula compromissória prevista no Artigo 41 deste Estatuto Social, bem como ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis. Os membros do Conselho Fiscal deverão, imediatamente após a investidura nos respectivos cargos, comunicar à B3 a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Sociedade de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos.

Parágrafo 2º - Ocorrendo a vacância do cargo do membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar, não havendo suplente a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 3º - O regulamento interno aplicável ao Conselho Fiscal será estabelecido pela Assembleia Geral.

Parágrafo 4º - As disposições acima estabelecidas no que se refere à convocação, procedimentos e reuniões do Conselho de Administração aplicar-se-ão, no que couber, às reuniões do Conselho Fiscal.

Parágrafo 5º -A remuneração dos membros do Conselho Fiscal, além do reembolso obrigatório das despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho da função será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

Do Comitê de Auditoria Estatutário

Artigo 27 - O Comitê de Auditoria Estatutário é de caráter permanente e será instalado pelo Conselho de Administração. Quando instalado, será composto por 3 (três) membros, eleitos pelo Conselho de Administração, os quais exercerão seus cargos por um prazo de, no máximo, 10 (dez) anos após sua eleição.

Parágrafo 1º - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Comitê de Auditoria Estatutário, o Conselho de Administração elegerá o membro substituto, que exercerá seu cargo para o prazo estabelecido no caput deste artigo.

Parágrafo 2º - O Regimento Interno aplicável ao Comitê de Auditoria Estatutário será estabelecido pelo Conselho de Administração, o qual estabelecerá seu funcionamento e definição das atividades de seu coordenador.

Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
Docusign Envelope ID: 93007797-6E6D-86E0-82B4-3A5B207D64...
01.06.26

JHSF

Parágrafo 3º - As disposições estabelecidas no Artigo 20, no que se refere à convocação, procedimentos e reuniões do Conselho de Administração, aplicar-se-ão, no que couber, às reuniões do Comitê de Auditoria Estatutário.

Parágrafo 4º - A remuneração dos membros do Comitê de Auditoria Estatutário, além da respectiva dotação orçamentária, será fixada pelo Conselho de Administração.

CAPÍTULO VI - DA DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS

Artigo 28 - O exercício social se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 1º - Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar, com observância dos preceitos legais pertinentes, as seguintes demonstrações financeiras, sem prejuízo de outras demonstrações exigidas pelo Regulamento do Novo Mercado:

I. balanço patrimonial;
II. demonstração dos lucros ou prejuízos acumulados;
III. demonstração do resultado do exercício;
IV. demonstração dos fluxos de caixa; e
V. demonstração de valor adicionado.

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

Parágrafo 3º - O lucro líquido do exercício terá obrigatoriamente a seguinte destinação:

I. 5% (cinco por cento) será aplicado, antes de qualquer outra destinação, para a formação da reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social subscrito;
II. pagamento de dividendo obrigatório, observado o disposto no Artigo 28 deste Estatuto e a Lei das Sociedades por Ações;
III. constituição de reserva de lucros e distribuição de dividendos além dos dividendos obrigatórios nas condições da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 29 - Os acionistas terão direito a receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do exercício, com os seguintes ajustes:

I. o decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal e de reservas para contingências; e
II. o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.

Parágrafo 1º - Sempre que o montante do dividendo mínimo obrigatório ultrapassar à parcela realizada do lucro líquido do exercício, a administração poderá propor e a Assembleia Geral aprovar a destinação do excesso à constituição de reserva de lucros a realizar (Artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações).

JUCESP
Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: 63DD7797-4E6D-86E8-8285-D9A0B2070640

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral poderá atribuir aos Administradores uma participação nos lucros, observados os limites legais pertinentes. É condição para pagamento de tal participação a atribuição aos acionistas do dividendo obrigatório a que se refere este artigo. Sempre que for levantado balanço semestral e com base nele forem pagos dividendos intermediários em valor ao menos igual a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido do período, calculado nos termos deste artigo, poderá ser paga por deliberação do Conselho de Administração, aos Administradores, uma participação no lucro semestral, *ad referendum* da Assembleia Geral.

Parágrafo 3º - A Assembleia Geral pode deliberar, a qualquer momento, distribuir dividendos à conta de reservas de lucros de exercícios anteriores, assim mantidos por força de deliberação da Assembleia Geral, depois de atribuído em cada exercício, aos acionistas, o dividendo obrigatório a que se refere este artigo.

Parágrafo 4º - A Sociedade poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores. O Conselho de Administração poderá deliberar a distribuição de dividendos intercalares a débito da conta de lucro apurado em balanço semestral *ad referendum* da Assembleia Geral. O Conselho de Administração poderá, ainda, declarar dividendos intermediários a débito da conta de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo 5º - Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de três anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição dos acionistas e reverterão em favor da Sociedade.

Parágrafo 6º - O Conselho de Administração deliberará sobre o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária que apreciar as demonstrações financeiras relativas ao exercício social em que tais juros forem pagos ou creditados.

Parágrafo 7º - A Companhia poderá realizar o pagamento de dividendos em dinheiro e/ou em outros ativos, por deliberação e conforme os critérios a serem definidos pelo Conselho de Administração.

CAPÍTULO VII - DA ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO, DO CANCELAMENTO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E DA SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 30 - A alienação do controle acionário da Sociedade, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição de que o Adquirente se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao Acionista Controlador Alienante.

Parágrafo Único - A oferta pública referida neste artigo também deverá ser efetivada:

I. nos casos em que houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na Alienação do Controle da Sociedade; ou

II. em caso de alienação indireta de controle de companhia que detenha o Poder de Controle da Sociedade, sendo que, nesse caso, o Adquirente ficará obrigado a declarar à B3 o valor atribuído à Sociedade nessa alienação e anexar documentação que comprove esse valor.

JUCESP

Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: 83DD7797-4E6D-86E0-820[illegible]-5B907D640

JUCESP
01.06.26
JHSF

Artigo 31 - Aquele que adquirir o Poder de Controle, em razão de contrato particular de compra de ações, celebrado com o Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

I. efetivar a oferta pública referida no artigo anterior; e

II. pagar, nos termos a seguir indicados, quantia equivalente à diferença entre o preço da oferta pública e o valor pago por ação eventualmente adquirida em bolsa nos 6 (seis) meses anteriores à data da aquisição do Poder de Controle, devidamente atualizado pela variação da Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (SELIC), ou pelo índice que venha a substituí-la, no caso de sua extinção, até a data do pagamento. Referida quantia deverá ser distribuída entre todas as pessoas que venderam ações da Sociedade nos pregões em que o Adquirente realizou as aquisições, proporcionalmente ao saldo líquido vendedor diário de cada uma, cabendo à B3 operacionalizar a distribuição, nos termos de seus regulamentos.

Artigo 32 - A Sociedade não registrará qualquer transferência de ações para o Adquirente do Poder de Controle, ou para aquele(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto este(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores a que se refere o Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 33 - Nenhum acordo de acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle poderá ser registrado na sede da Sociedade enquanto os seus signatários não tenham subscrito o Termo de Anuência dos Controladores a que se refere o Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 34 - Qualquer Pessoa que venha a adquirir ou se torne titular, por qualquer motivo, de ações de emissão da Sociedade; ou de outros direitos, inclusive usufruto ou fideicomisso, sobre ações de emissão da Sociedade em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do seu capital social ("Pessoa Relevante") deverá efetivar uma oferta pública de aquisição de ações específica para a hipótese prevista neste artigo para aquisição da totalidade das ações de emissão da Sociedade, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, os regulamentos da B3 e os termos deste artigo. A Pessoa Relevante deverá realizar a referida oferta pública de aquisição de ações no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações ou direitos em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da Sociedade. A palavra "Pessoa" aqui utilizada deverá ser interpretada de acordo com a seguinte definição: "Pessoa" significa qualquer pessoa, incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior, ou Grupo de Acionistas.

Parágrafo 1º - A oferta pública de aquisição de ações deverá ser (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Sociedade, (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3, (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no parágrafo 2º deste artigo, e (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na oferta pública de aquisição de ações de emissão da Sociedade.

Parágrafo 2º - O preço de aquisição na oferta pública de aquisição de ações de cada ação de emissão da Sociedade não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) 150% (cento e cinquenta por cento) do valor econômico apurado em laudo de avaliação; (ii) 150% (cento e cinquenta por cento) do preço de emissão das ações em qualquer aumento de capital realizado mediante distribuição pública ocorrido no período de 12 (doze) meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da oferta pública de aquisição de ações nos termos deste Artigo 33, devidamente atualizado pelo IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE,

Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: 83DD7797-6E8D-46E0-8283-03A1B2D7D640

até o momento do pagamento; (iii) 150% (cento e cinquenta por cento) da cotação unitária média das ações de emissão da Sociedade, durante o período de 90 (noventa) dias anterior à realização da oferta pública de aquisição de ações, ponderada pelo volume de negociação, na bolsa de valores em que houver o maior volume de negociações das ações de emissão da Sociedade; e (iv) 150% (cento e cinquenta por cento) do maior valor pago pela Pessoa Relevante por ações da Sociedade em qualquer tipo de negociação, no período de 12 (doze) meses que anteceder a data em que se tornar obrigatória a realização da oferta pública de aquisição de ações nos termos deste Artigo 33. Caso a regulamentação da CVM aplicável à oferta pública de aquisição de ações prevista neste caso determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Sociedade na oferta pública de aquisição de ações que resulte em preço de aquisição superior, deverá prevalecer na efetivação da oferta pública de aquisição de ações prevista aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

Parágrafo 3º - A realização da oferta pública de aquisição de ações mencionada no *caput* deste artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Sociedade, ou, se for o caso, a própria Sociedade, formular uma oferta pública de aquisição de ações concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - A Pessoa Relevante deverá atender eventuais solicitações ou exigências da CVM relativas à oferta pública de aquisição de ações dentro dos prazos prescritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º - Na hipótese da Pessoa Relevante não cumprir com as obrigações impostas por este artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos máximos (i) para a realização da oferta pública de aquisição de ações; ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, o Conselho de Administração da Sociedade convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual a Pessoa Relevante não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos da Pessoa Relevante que não cumpriu com qualquer obrigação imposta por este artigo, conforme disposto no Artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo da responsabilidade da Pessoa Relevante por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este artigo.

Parágrafo 6º - O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de uma Pessoa se tornar titular de ações de emissão da Sociedade em quantidade superior a 15% (quinze por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 30 (trinta) dias contados do evento relevante; (ii) da incorporação de uma outra sociedade pela Sociedade, (iii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Sociedade, ou (iv) da subscrição de ações da Sociedade, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral de acionistas da Sociedade, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base em valor econômico obtido a partir de um laudo de avaliação econômico financeira da Sociedade realizada por empresa especializada com experiência comprovada em avaliação de companhias abertas.

Parágrafo 7º - Para fins do cálculo do percentual de 15% (quinze por cento) do capital total descrito no *caput* deste artigo, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria, resgate de ações ou de redução do capital social da Sociedade com o cancelamento de ações.

Parágrafo 8º - O laudo de avaliação de que trata o parágrafo 2º acima deverá ser elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Sociedade,

Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: 63DD7797-6F6D-86E0-82



seus administradores e controladores, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do Artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo da lei. A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da Sociedade é de competência privativa do Conselho de Administração. Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pela Pessoa Relevante.

Artigo 35 - Na oferta pública de aquisição de ações a ser efetivada pelo Acionista Controlador ou pela Sociedade, para o cancelamento do registro de companhia aberta da Sociedade, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação elaborado nos termos do Artigo 39 deste Estatuto, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 36 - É facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição de ações, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo VII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição de ações e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Parágrafo Único – Não obstante os Artigos 33, 35 e 36 deste Estatuto, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários da oferta mencionada em referidos artigos.

Artigo 37 - Os acionistas responsáveis pela realização da oferta pública de aquisição de ações prevista neste Capítulo VII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista ou terceiro. Os acionistas não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública de aquisição de ações até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

Artigo 38 - Caso seja deliberada a saída da Sociedade do Novo Mercado para que os valores mobiliários por ela emitidos passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, ou em virtude de operação de reorganização societária, na qual a sociedade resultante dessa reorganização não tenha seus valores mobiliários admitidos a negociação no Novo Mercado no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da Assembleia Geral que aprovou a referida operação, o Acionista Controlador deverá efetivar oferta pública de aquisição das ações pertencentes aos demais acionistas da Sociedade, no mínimo, pelo seu respectivo Valor Econômico, a ser apurado em laudo de avaliação elaborado nos termos do Artigo 39 deste Estatuto, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 1º - Na hipótese de não haver Acionista Controlador, caso seja deliberada a saída da Sociedade do Novo Mercado para que os valores mobiliários por ela emitidos passem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, ou em virtude de operação de reorganização societária, na qual a sociedade resultante dessa reorganização não tenha seus valores mobiliários admitidos à negociação no Novo Mercado no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da Assembleia Geral que aprovou a referida operação, a saída estará condicionada à realização de oferta pública de aquisição de ações nas mesmas condições previstas no *caput* deste artigo.

Parágrafo 2º - A referida Assembleia Geral deverá definir o(s) responsável(is) pela realização da oferta pública de aquisição de ações, o(s) qual(is), presente(s) na assembleia, deverá(ão) assumir expressamente a obrigação de realizar a oferta.

Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DocuSign Envelope ID: 53DD7797-8585-8B80-8265-03A1B207D840

JHSF

Parágrafo 3º - Na ausência de definição dos responsáveis pela realização da oferta pública de aquisição de ações, no caso de reorganização societária, na qual a companhia resultante dessa reorganização não tenha os seus valores mobiliários admitidos a negociação no Novo Mercado, caberá aos acionistas que votaram favoravelmente à reorganização societária realizar a referida oferta.

Artigo 39 - A saída da Sociedade do Novo Mercado em razão de descumprimento de obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado está condicionada à efetivação de oferta pública de aquisição de ações, no mínimo, pelo Valor Econômico das ações, a ser apurado em laudo de avaliação de que trata o Artigo 39 deste Estatuto, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 1º - O Acionista Controlador deverá efetivar a oferta pública de aquisição de ações prevista no *caput* desse artigo.

Parágrafo 2º - Na hipótese de não haver Acionista Controlador e a saída do Novo Mercado referida no *caput* decorrer de deliberação da Assembleia Geral, os acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implicou o respectivo descumprimento deverão efetivar a oferta pública de aquisição de ações prevista no *caput*.

Parágrafo 3º - Na hipótese de não haver Acionista Controlador e a saída do Novo Mercado referida no *caput* ocorrer em razão de ato ou fato da administração, os Administradores da Sociedade deverão convocar Assembleia Geral de acionistas cuja ordem do dia será a deliberação sobre como sanar o descumprimento das obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado ou, se for o caso, deliberar pela saída da Sociedade do Novo Mercado.

Parágrafo 4º - Caso a Assembleia Geral mencionada no parágrafo acima delibere pela saída da Sociedade do Novo Mercado, a referida Assembleia Geral deverá definir o(s) responsável(is) pela realização da oferta pública de aquisição de ações prevista no *caput*, o(s) qual(is), presente(s) na Assembleia Geral, deverá(ão) assumir expressamente a obrigação de realizar a oferta.

Artigo 40 - O laudo de avaliação de que tratam os Artigos 33, 34 e 37 deste Estatuto deverá ser elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Sociedade, seus Administradores e Controladores, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do Artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º desse mesmo artigo.

Parágrafo 1º - A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do Valor Econômico da Sociedade é de competência privativa da Assembleia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada por maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação, presentes naquela Assembleia Geral, que, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação ou, se instalada em segunda convocação, com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

Parágrafo 2º - Os custos de elaboração do laudo de avaliação exigido deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Docusign Envelope ID: 63DD7787-6B5D-8BE0-8787-[illegible]207D64

JHSF

CAPÍTULO VIII - DO JUÍZO ARBITRAL

Artigo 41 - A Sociedade, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal, se instalado, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CAPÍTULO IX - DA LIQUIDAÇÃO DA SOCIEDADE

Artigo 42 - A Sociedade entrará em liquidação nos casos determinados na Lei das Sociedades por Ações, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO X - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 43 - Os casos omissos neste Estatuto serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 44 - O disposto no Artigo 33 deste Estatuto não se aplica aos acionistas que, direta ou indiretamente, já eram titulares de 15% (quinze por cento) ou mais do total de ações de emissão da Sociedade e seus sucessores na data da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 01 de fevereiro de 2007, aplicando-se exclusivamente àqueles investidores que adquiriram ações e se tornaram acionistas da Sociedade após tal Assembleia Geral.

Artigo 45 - Os termos utilizados em letra maiúscula neste Estatuto que não tiverem seu significado expressamente definido neste instrumento ou na Lei das Sociedades por Ações, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento do Novo Mercado.

* * * * * * * * * * *

Certifico o registro sob o nº 223.658/26-1 em 01/06/2026 da empresa JHS F PARTICIPACOES S.A., NIRE nº 35300333578, protocolado sob o nº 2306063266. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/06/2026 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 293646051. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

ANEXO III

CÓPIA DA ATA DA RCA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 0295494B-CFFD-8401-801B-611ACB583265

JHSF

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 31 DE JULHO DE 2026

DATA, HORA E LOCAL: Em 31 de julho de 2026, às 10h, na sede social da **JHSF Participações S.A.** ("**Companhia**"), localizada na Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301, Usina SP, Espaço C.01.01, bairro Cidade Jardim, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05672-015, realizada com a presença dos membros por meio de teleconferência, na forma do artigo 20 do Estatuto Social da Companhia.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 20, parágrafo 4º, do Estatuto Social da Companhia, em função da participação de todos os membros do Conselho de Administração, quais sejam, os Srs. José Auriemo Neto, Thiago Alonso de Oliveira, Osvaldo Roberto Nieto, Alberto Fernandes, Pablo Roman Di Si e Richard Rainer.

MESA: Presidente: Sr. José Auriemo Neto; Secretária: Sra. Giovanna Araujo Pacheco.

ORDEM DO DIA: Examinar, discutir e deliberar sobre a: **(i)** aprovação da realização e das características específicas da 19ª (décima nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da Companhia, nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A."* ("**Emissão**", "**Escritura de Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), no valor total de, inicialmente, R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), equivalente a 1.000.000 (um milhão) de Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (conforme abaixo definida), sendo certo que a Escritura de Emissão será objeto de aditamento após o procedimento de coleta de intenções de investimentos para verificação da demanda pelos CRI (conforme abaixo definido), bem como para definição: **(a)** da quantidade e do volume total de CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume total de Debêntures a serem efetivamente emitidos, observado a emissão de, no mínimo, 800.000 (oitocentas mil) Debêntures, totalizando o montante de, no mínimo, R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) na Data de Emissão ("**Montante Mínimo da Emissão**"); **(b)** o número de séries dos CRI, e, consequentemente, o número de séries das Debêntures, observado que qualquer uma das séries das Debêntures, poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido); **(c)** a quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada série da Emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido); e **(d)** a remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração (conforme definido abaixo) das Debêntures ("**Procedimento de *Bookbuilding***"). As Debêntures serão subscritas pela a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob n° 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta

Docusign Envelope ID: 0295494B-CFFD-8401-801B-611ACB583265

Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") sob Número de Inscrição de Registro de Empresas ("**NIRE**") nº 35.300.157.648 ("**Securitizadora**"), que emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário as quais, por fim, comporão o lastro dos certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), de sua 622ª (sexcentésima vigésima segunda) emissão, em até 3 (três) séries, conforme estabelecido no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 622ª (Sexcentésima Vigésima Segunda) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A."*, a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário dos CRI**" e "**Termo de Securitização**", respectivamente), os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("**CMN**") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("**Resolução CMN 5.118**") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Oferta**") e serão destinados a investidores qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Operação de Securitização**"); **(ii)** a autorização para a administração da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, a praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação do item "i" da Ordem do Dia, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos e aditamentos necessários, ficando ratificados todos os atos que foram praticados pela administração da Companhia ou por seus respectivos procuradores até o momento; **(iii)** a autorização para a administração da Companhia celebrar aditamentos aos documentos que compõem a Emissão e a Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, a Escritura de Emissão, para refletir a quantidade de Debêntures efetivamente emitida, a quantidade total de Debêntures alocada em cada série, observado o Montante Mínimo da Emissão, e a Remuneração das Debêntures, conforme Procedimento de *Bookbuilding*; e **(iv)** a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela Companhia e/ou por seus procuradores para a realização da Emissão e da Operação de Securitização.

DELIBERAÇÕES: Inicialmente, registra-se que foi autorizada a lavratura da ata a que se refere a presente reunião na forma de sumário, bem como autorizada sua publicação com omissão das assinaturas de todos os presentes. Ao examinar e discutir o assunto constante da Ordem do Dia, os membros do Conselho de Administração apreciaram e deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas:

1. A aprovação da realização da Emissão das Debêntures, com as seguintes características e condições, a serem detalhadas e reguladas por meio da celebração da Escritura de Emissão:

(a) Data de Emissão: Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será a indicada na Escritura de Emissão ("**Data de Emissão**"); **(b)** Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização das Debêntures: as Debêntures serão subscritas pela Securitizadora por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo VI** da Escritura de Emissão ("**Boletim de Subscrição**"), e serão integralizadas, pela Securitizadora, nas mesmas datas de integralização dos CRI (cada uma, uma "**Data de Integralização**"), à vista e em moeda corrente nacional, **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário (conforme abaixo definido) das Debêntures da respectiva Série, e **(ii)** após a primeira Data de Integralização, pelo saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva Série, calculada *pro rata temporis*, desde a

Docusign Envelope ID: 0295494B-CFFD-8401-801B-611ACB583265

primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série ou da última Data de Pagamento da respectiva Série, conforme o caso, até a data da efetiva integralização ("**Preço de Integralização das Debêntures**"), sendo certo que as Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, observado o disposto na Escritura de Emissão; **(c)** Colocação: as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores; **(d)** Número de Séries: a Emissão será realizada em até 3 (três) séries (referidas em conjunto, como "**Séries**" e, individual e indistintamente, como "**Série**"), sendo **(i)** a primeira série de Debêntures referida como "**Debêntures Primeira Série**"; **(ii)** a segunda série de Debêntures referida como "**Debêntures Segunda Série**"; e **(iii)** a terceira série de Debêntures referida como "**Debêntures Terceira Série**", observado que a alocação das Debêntures entre as Séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Debêntures de cada Série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures a ser emitida ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"), de modo que a quantidade de Séries das Debêntures a serem emitidas e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das Séries serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que, observado o Montante Mínimo da Emissão, não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de Debêntures entre as Séries, sendo que qualquer uma das referidas Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(e)** Prazo e Data de Vencimento: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão, (i) as Debêntures Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data a ser descrita na Escritura de Emissão ("**Data de Vencimento Debêntures Primeira Série**"); (ii) as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.918 (dois mil novecentos e dezoito) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data a ser descrita na Escritura de Emissão ("**Data de Vencimento Debêntures Segunda Série**"); e (iii) as Debêntures Terceira Série terão prazo de vencimento de 3.651 (três mil seiscentos e cinquenta e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data a ser descrita na Escritura de Emissão ("**Data de Vencimento Debêntures Terceira Série**", em conjunto da Data de Vencimento Debêntures Primeira Série e a Data de Vencimento Debêntures Segunda Série, "**Datas de Vencimento**"); **(f)** Forma e Comprovação de Titularidade: as Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no livro de registro de Debêntures da Companhia; **(g)** Quantidade de Debêntures: serão emitidas, inicialmente, 1.000.000 (um milhão) de Debêntures, sendo certo que a Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir a quantidade de Debêntures efetivamente emitidas e a quantidade total alocada em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo da Emissão; **(h)** Espécie e Conversibilidade: as Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações e não serão conversíveis em ações da Companhia; **(i)** Atualização Monetária das Debêntures: o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série e das Debêntures Segunda Série não será atualizado monetariamente. O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Terceira Série (inclusive), até a data do efetivo pagamento das Debêntures Terceira Série (exclusive) ("**Atualização Monetária**"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"). Considera-se "Data

Docusign Envelope ID: 0295494B-CFFD-8401-801B-611ACB583265

de Início da Rentabilidade das Debêntures Terceira Série" a primeira Data de Integralização das Debêntures Terceira Série. A Atualização Monetária será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão; **(j)** Remuneração das Debêntures Primeira Série: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 102,00% (cento e dois por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo"*, expressas na forma percentual ao ano , base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("**Taxa DI**") ao ano ("**Taxa Teto da 1ª Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Primeira Série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures Primeira Série**"), e será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão; **(k)** Remuneração das Debêntures Segunda Série: sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 104,00% (cento e quatro por cento) da variação acumulada da Taxa DI ao ano ("**Taxa Teto da 2ª Série**"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Segunda Série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures Segunda Série**"), e será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão; **(l)** Remuneração das Debêntures Terceira Série: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do dia de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) limitado a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 8,60% (oito inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, ("**Taxa Teto da Terceira Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures Terceira Série (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("**Remuneração das Debêntures Terceira Série**"), e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série e a Remuneração das Debêntures Segunda Série, de maneira individual e indistinta, "**Remuneração das Debêntures**"), e será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão; **(m)** Pagamento da Remuneração: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração das Debêntures deverão ser pagos nos meses de fevereiro e agosto, sem carência, a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas uma "**Data de Pagamento de Remuneração**"), conforme as datas de pagamento a serem indicadas no Anexo VII da Escritura de Emissão; **(n)** Amortização Programada: ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos a serem previstos

Docusign Envelope ID: 0295494B-CFFD-8401-801B-611ACB583265

na Escritura de Emissão, (i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento Debêntures Primeira Série; (ii) o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado no 6º (sexto) ano contado da Data de Emissão, na data a ser indicada na Escritura de Emissão, sendo o segundo pagamento realizado no 7º (sétimo) ano contado da Data de Emissão, na data a ser indicada na Escritura de Emissão e o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures da Segunda Série, observados os percentuais a serem indicados no Anexo VII da Escritura de Emissão; (iii) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado no 9º (nono) ano contado da Data de Emissão, na data a ser indicada na Escritura de Emissão e o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures da Terceira Série, observados os percentuais a serem indicados no Anexo VII da Escritura de Emissão; **(o)** Repactuação Programada: as Debêntures não serão objeto de repactuação programada; **(p)** Resgate Antecipado Facultativo Total: a Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma respectiva Série, conforme o caso, conforme as condições dispostas na Escritura de Emissão ("**Resgate Antecipado Facultativo Total**"), (i) (a) em relação às Debêntures Primeira Série, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão; (b) em relação às Debêntures Segunda Série, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão; e (c) em relação às Debêntures Terceira Série, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão; ou (ii) a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures Primeira Série e/ou das Debêntures Segunda Série, o valor a ser pago em relação as Debêntures Primeira Série e/ou as Debêntures Segunda Série objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente (i) ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das respectivas Debêntures, acrescido (ii) da Remuneração das Debêntures Primeira Série e/ou das Debêntures Segunda Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento de Remuneração das respectivas Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total; (iii) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e (iv) de um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento)] ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pelo prazo remanescente das Debêntures Primeira Série e/ou das Debêntures Segunda Série, conforme o caso, incidente sobre os itens (i) e (ii) acima e conforme fórmula a ser descrita na Escritura de Emissão. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures Terceira Série, o valor a ser pago à Debenturista a título de Resgate Antecipado Facultativo Total será, em relação às Debêntures Terceira Série, equivalente ao maior valor entre: (i) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série, acrescido (a) da respectiva Remuneração das Debêntures Terceira Série, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva primeira Data de Integralização das Debêntures Terceira Série, ou desde a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior, até a data do efetivo resgate da Debênture das Debêntures Terceira Série (exclusive); e (b) dos eventuais Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures Terceira Série, devidos e não pagos até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total; ou (ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série, e da Remuneração aplicável,

Docusign Envelope ID: 0295494B-CFFD-8401-801B-611ACB583265

calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento da Terceira Série utilizando como taxa de desconto o cupom do título Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures Terceira Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula a ser descrita na Escritura de Emissão, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total; **(q)** Resgate Antecipado Parcial: Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures de uma determinada Série; **(r)** Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo: a Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("**Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos**") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins da Escritura de Emissão, será considerado um "**Evento de Retenção de Tributos**" (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118; (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Companhia, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; ou (iii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; **(s)** Local e Horário de Pagamento: os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Companhia com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência em relação às datas de pagamento dos CRI, mediante depósito na Conta Centralizadora Operacional 01 e/ou na Conta Centralizadora Operacional 02 ("**Contas Centralizadoras**"); **(t)** Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização da Debênture da respectiva Série ou da Data de Pagamento de Remuneração da Debênture da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("**Encargos Moratórios**"); **(u)** Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão será de, inicialmente, R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), na Data de Emissão ("**Valor Total da Emissão**"), sendo certo que a Escritura de Emissão será objeto de aditamento para refletir o valor total alocado em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo da Emissão; **(v)** Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("**Valor Nominal Unitário**"); **(w)** Aquisição Facultativa: a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação aplicável, adquirir Debêntures por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Companhia, ou por valor superior ao Valor Nominal Unitário ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, desde que observadas a regulamentação aplicável; **(x)** Vencimento Antecipado: as Debêntures e todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão serão consideradas antecipadamente vencidas, de forma automática ou não, na ocorrência de determinadas hipóteses, conforme a serem descritas na Escritura de Emissão, cuja versão final foi apresentada aos Conselheiros nesta data; **(y)** Desmembramento: não será admitido o desmembramento do Valor Nominal Unitário, da Remuneração e/ou dos demais direitos conferidos aos titulares

Docusign Envelope ID: 0295494B-CFFD-8401-801B-611ACB583265

das Debêntures, nos termos do inciso IX do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações; e **(z)** Demais Características: as demais características das Debêntures e da Operação de Securitização encontrar-se-ão descritas na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização e serão negociadas pela administração da Companhia.

2. Autorizar a administração da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, a praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação da deliberação "1" acima, inclusive a assinatura de quaisquer instrumentos e aditamentos necessários, ficando ratificados todos os atos que foram praticados pela administração da Companhia ou por seus respectivos procuradores até o momento;

3. Autorizar a administração da Companhia a celebrar aditamentos aos documentos que compõem a Emissão e a Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, a Escritura de Emissão, para refletir a quantidade de Debêntures efetivamente emitida, a quantidade total e Debêntures alocada em cada série, observado o Montante Mínimo da Emissão, e a Remuneração das Debêntures, conforme Procedimento de *Bookbuilding*; e

4. Ratificar todos e quaisquer atos já praticados pela Companhia e/ou por seus procuradores para a realização da Emissão.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, a qual foi lida, achada conforme e assinada por todos os Conselheiros presentes. Assinaturas: Mesa: Presidente: José Auriemo Neto; e Secretária: Giovanna Araujo Pacheco. Membros do Conselho de Administração: Srs. José Auriemo Neto, Thiago Alonso de Oliveira, Osvaldo Roberto Nieto, Alberto Fernandes, Pablo Roman Di Si e Richard Rainer.

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

São Paulo, 31 de julho de 2026.

DocuSigned by:

2088057B4E0A4D2...

Giovanna Araujo Pacheco
Secretária

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 19ª (DÉCIMA NONA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Por meio deste instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

I. JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim, CEP 05.672-015, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Inscrição de Registro de Empresas ("NIRE") nº 35.300.333.578 ("Emissora"); e

II. OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures (conforme definido abaixo) ("Debenturista" ou "Securitizadora", sendo a Emissora e a Debenturista doravante denominados, em conjunto, como "Partes", e, individual e indistintamente, como "Parte"),

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o "*Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

CLÁUSULA I
AUTORIZAÇÃO

1.1. Autorização da Emissão

1.1.1. Esta Escritura de Emissão é celebrada com base nas deliberações tomadas na Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 31 de julho de 2026 ("RCA da Emissora"), na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** a realização da 19ª (décima nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Emissora; **(ii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); e **(iii)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Emissora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização, inclusive o aditamento à Escritura de Emissão para refletir o resultado do *Procedimento de Bookbuilding* (conforme definido abaixo).

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

CLÁUSULA II
REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão será realizada com observância aos seguintes requisitos:

2.1. Arquivamento e Divulgação da ata da RCA da Emissora

2.1.1. Nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA da Emissora será arquivada na JUCESP e divulgada em sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 80"), e de acordo com o inciso I, alínea (a) do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.

2.1.2. A ata da RCA da Emissora deverá ser protocolada na JUCESP no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data da sua realização e a Emissora deverá enviar à Debenturista e à **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI"), 1 (uma) via eletrônica (formato pdf) da ata da RCA da Emissora devidamente arquivada na JUCESP, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contado da data do seu efetivo arquivamento.

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

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

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

2.3.1. Serão devidamente arquivados e registrados na JUCESP um "*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*" da Emissora, no qual serão anotadas as condições essenciais da Emissão e das Debêntures, nos termos do artigo 31 da Lei das Sociedades por Ações ("Livro de Registro") e um "*Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas*" da Emissora, no qual serão registradas as transferências das Debêntures entre seus titulares ("Livro de Transferência").

2.3.2. A Emissora deverá, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da Data de Integralização (conforme definido abaixo) de cada uma das Séries (conforme definido abaixo), enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) via eletrônica (formato *.pdf*) da cópia do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das respectivas Debêntures em nome da Debenturista.

2.4. Inexigibilidade de Registro na CVM e ANBIMA

2.4.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

("ANBIMA"), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados.

CLÁUSULA III
OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

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

CLÁUSULA IV
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

4.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Emissora, em sua integralidade, diretamente ou indiretamente por meio de Controladas (conforme definido abaixo) na forma das Cláusulas a seguir, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias do(s) imóve(is) descrito(s) no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão ("Imóvel Lastro" ou "Imóveis Lastro", conforme aplicável), observado o valor e a proporção da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme previstos no **Anexo II** e no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

4.1.1. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os CRI (conforme definido abaixo) não poderão conter como lastro direitos creditórios oriundos de operações entre partes relacionadas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

4.1.2. As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do **Anexo III** a esta Escritura de Emissão é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: **(i)** não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar esta Escritura de Emissão e/ou o Termo de Securitização (conforme definido abaixo) e/ou a Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo); e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

4.1.3. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total das Debêntures e dos CRI, as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação à verificação da Destinação dos Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

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

4.1.5. Caso sejam incluídos novos imóveis no rol de Imóveis Lastro durante a vigência das Debêntures, observados os procedimentos descritos acima e o disposto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, a Emissora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento da respectiva série, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão, independentemente da anuência prévia da Debenturista e/ou dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"), sendo certo que a alteração dos percentuais indicados no **Anexo II** a esta Escritura de Emissão será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Emissora, substancialmente na forma do **Anexo IV** a esta Escritura de Emissão, com cópia para a Debenturista; e **(ii)** precedida de aditamento a esta Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação pela Debenturista e pelo Agente

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

Fiduciário dos CRI.

4.1.6. Os recursos poderão ser transferidos para sociedades controladas da Emissora ("Controladas") com o objetivo de cumprir com a destinação de recursos prevista na Cláusula 4.1 acima até a Data de Vencimento da respectiva Série (conforme definido abaixo) por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita.

4.2. Os recursos captados por meio desta Emissão deverão seguir a Destinação dos Recursos prevista nesta Cláusula IV até **(i)** as Datas de Vencimento (conforme abaixo definido) original dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização; ou **(ii)** que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

4.3. A Emissora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, sobre a Destinação dos Recursos obtidos com a Emissão: **(i)** semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão ("Período de Verificação"), sendo que a primeira Data de Verificação será 31 de janeiro de 2027, por meio do envio de relatório substancialmente na forma do **Anexo V** desta Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para o Imóvel Lastro, ou conforme aplicável, cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, e notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos; **(ii)** na data em que ocorrer o vencimento (ordinário ou antecipado) e/ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, por meio do envio de Relatório de Verificação, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para o Imóvel Lastro ou, conforme aplicável, cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador.

4.3.1. Para fins do disposto na Cláusula 4.3 acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, os respectivos documentos comprobatórios da Destinação dos Recursos para o Imóvel Lastro ou, conforme aplicável, para os Imóveis Lastro (tais como contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato "PDF", comprovantes de pagamento bem como deverá ser enviado um Excel, com os dados da nota fiscal (nome do fornecedor, e descritivo do produto) e dados do comprovante (valor pago e data de pagamento) ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) ("Documentos Comprobatórios"), os quais deverão ser apresentados pela Emissora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou autoridade governamental.

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

4.3.2. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.3.3. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

4.3.4. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos das Cláusulas 4.3 e 4.3 acima e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Emissora e/ou Controladas (na forma da Cláusula 4.1.6 acima), da efetiva Destinação dos Recursos obtidos por meio desta Emissão nos termos previstos nesta Cláusula IV, 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 dos Recursos.

4.3.5. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados atestando, inclusive, que estes, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

4.3.6. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos desta Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Emissora ficará desobrigada com relação às comprovações de que tratam as Cláusulas 4.3 e 4.3 acima.

CLÁUSULA V
SUBSCRIÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS DEBÊNTURES E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Subscrição das Debêntures

5.1.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Debenturista, no âmbito de Operação de Securitização dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) que resultará na Emissão dos CRI, pelo Preço de Integralização das Debêntures (conforme definido abaixo).

5.2. Vinculação à Operação de Securitização

5.2.1. Após a subscrição e integralização das Debêntures da respectiva série pela Debenturista, a Debenturista será a única titular **(i)** das Debêntures Primeira Série (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

Debêntures Primeira Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures Primeira Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários Primeira Série"); **(ii)** das Debêntures Segunda Série (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures Segunda Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures Segunda Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários Segunda Série"); e **(iii)** das Debêntures Terceira Série (conforme definido abaixo) passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures Terceira Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures Terceira Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários Terceira Série" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Primeira Série e os Créditos Imobiliários Segunda Série, os "Créditos Imobiliários").

5.2.2. A Securitizadora emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário, quais sejam, a CCI nº 1, CCI nº 2 e CCI nº 3 ("CCI Primeira Série", "CCI Segunda Série" e "CCI Terceira Série", respectivamente e, quando referidas individual e indistintamente, as "CCI") para representar os Créditos Imobiliários, por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Escritura de Emissão de CCI"), sendo que **(i)** os Créditos Imobiliários Primeira Série serão representados pela CCI Primeira Série; **(ii)** os Créditos Imobiliários Segunda Série serão representados pela CCI Segunda Série; e **(iii)** os Créditos Imobiliários Terceira Série serão representados pela CCI Terceira Série; os quais serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 622ª (sexcentésima vigésima segunda) emissão da Securitizadora ("CRI") em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 622ª (Sexcentésima Vigésima Segunda) Emissão em Até 3 (Três) Séries da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI ("Termo de Securitização"), para fins de composição do lastro dos CRI, os quais serão ofertados por meio de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta") e serão destinados a investidores

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

qualificados, conforme definido no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Operação de Securitização").

5.2.3. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora declara que tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição e integralização das Debêntures, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

5.2.4. Nos termos do Termo de Securitização, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante") deverá realizar a guarda e custódia da via física de todos os documentos correspondentes à Emissão necessários à comprovação da origem e a existência dos Créditos Imobiliários e dos créditos decorrentes dos CRI, consubstanciados nesta Escritura de Emissão, na Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Securitização, os quais deverão ser mantidos em local seguro, sob as penas e responsabilidades previstas na legislação aplicável.

5.2.5. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora Operacional 01 dos CRI, qual seja, a conta corrente nº 13188, agência 0001, mantida junto à Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. ("Conta Centralizadora Operacional 01") e/ou na Conta Centralizadora Operacional 02, qual seja, a conta corrente n° 0910, agência 98508, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., ambas de titularidade da Debenturista ("Conta Centralizadora Operacional 02" e, em conjunto com a "Conta Centralizadora Operacional 01", "Contas Centralizadoras"), as quais, no âmbito desta Emissão, integram o Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), realizadas pela Debenturista à Emissora, nos termos dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo), serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Debenturista os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

5.2.5.1. Para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significam, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão; **(ii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)** o Termo de Securitização; **(v)** o Aviso ao Mercado (conforme definido no Termo de Securitização); **(vi)** o Prospecto Preliminar e, quando divulgado, o Prospecto Definitivo (conforme definidos no Termo de Securitização); **(vii)** o Anúncio de Início (conforme definido no Termo de Securitização); **(viii)** o Anúncio de Encerramento (conforme definido no Termo de Securitização); **(ix)** a Lâmina da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização); **(x)** o Contrato de Distribuição; **(xi)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(xii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

5.3. Transferência das Debêntures

5.3.1. Após a subscrição e integralização das Debêntures, a Debenturista poderá promover a transferência, a qualquer título, parcial ou total, das Debêntures de sua titularidade, ou dos créditos delas decorrentes, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao patrimônio separado dos CRI, constituído no âmbito da Emissão, do qual as Contas Centralizadoras são integrantes ("Patrimônio Separado"), tal transferência poderá ocorrer de forma parcial ou integral, apenas nas hipóteses de: **(i)** liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista no Termo de Securitização; **(ii)** declaração de vencimento antecipado das Debêntures, em ambos os casos, mediante Assembleia Especial de Titulares de CRI; ou **(iii)** resgate antecipado dos CRI e, consequentemente, resgate antecipado das Debêntures, conforme o disposto nas Cláusulas 6.21 e 6.22 abaixo.

5.3.2. No âmbito de qualquer transferência de Debêntures e desde que os requisitos estabelecidos na Cláusula 5.3.1 acima tenham sido atendidos, a Emissora obriga-se a registrar a transferência em Livro de Registro de Debêntures, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência da respectiva transferência.

5.3.3. Sem prejuízo da Cláusula 2.3.2 acima, para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na Cláusula 5.3.2 acima, a Emissora deverá apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do Livro de Registro das Debêntures, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência da alienação das Debêntures.

5.3.4. Caso as Debêntures sejam transferidas pela Securitizadora a outros titulares, nas hipóteses previstas na Cláusula 5.3.1 acima, o termo "Debenturista" designará todos os novos titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures.

CLÁUSULA VI
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

6.1. Número da Emissão

6.1.1. Esta é a 19ª (décima nona) emissão de Debêntures da Emissora.

6.2. Número de Séries

6.2.1. A Emissão será realizada em até 3 (três) séries (referidas em conjunto,

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo **(i)** a primeira série de Debêntures referida como "Debêntures Primeira Série"; **(ii)** a segunda série de Debêntures referida como "Debêntures Segunda Série"; e **(iii)** a terceira série de Debêntures referida como "Debêntures Terceira Série". A alocação das Debêntures entre as Séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Debêntures de cada Série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures a ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a quantidade de Séries das Debêntures a serem emitidas e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das Séries serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que, observado o Montante Mínimo da Emissão (conforme definido abaixo), não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de Debêntures entre as Séries, sendo que qualquer uma das referidas Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

6.3. Valor Total da Emissão

6.3.1. O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), a ser alocado entre as Séries no Sistema de Vasos Comunicantes, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo da Emissão (conforme abaixo definido).

6.3.2. Caso, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização do CRI seja inferior a 1.000.000 (um milhão) de CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional no âmbito da emissão dos CRI), a Quantidade de Debêntures (conforme abaixo definido) e o Valor Total da Emissão serão reduzidos proporcionalmente ao valor total efetivo da emissão dos CRI com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, observada a emissão de, no mínimo, 800.000 (oitocentas mil) Debêntures, totalizando o montante de, no mínimo, R$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) na Data de Emissão ("Montante Mínimo da Emissão"). Tal redução da quantidade de Debêntures e do Valor Total da Emissão, conforme aplicável, será formalizada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora e/ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o disposto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização.

6.4. Quantidade de Debêntures

6.4.1. Serão emitidas, inicialmente, 1.000.000 (um milhão) de Debêntures ("Quantidade de Debêntures"), sendo certo que esta Cláusula será objeto de aditamento para refletir a Quantidade de Debêntures efetivamente emitida e a quantidade total alocada em cada Série, conforme Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Mínimo da Emissão. Ficam desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

aprovação da Debenturista e demais partes desta Escritura de Emissão, deliberação societária da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

6.5. Valor Nominal Unitário

6.5.1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

6.6. Data de Emissão

6.6.1. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 15 de agosto de 2026 ("Data de Emissão").

6.7. Prazo e Data de Vencimento

6.7.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2031 ("Data de Vencimento Debêntures Primeira Série"); **(ii)** as Debêntures Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.918 (dois mil novecentos e dezoito) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de agosto de 2034 ("Data de Vencimento Debêntures Segunda Série"); **(iii)** as Debêntures Terceira Série terão prazo de vencimento de 3.651 (três mil seiscentos e cinquenta e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2036 ("Data de Vencimento Debêntures Terceira Série" e, em conjunto da Data de Vencimento Debêntures Primeira Série e da Data de Vencimento Debêntures Segunda Série, as "Datas de Vencimento").

6.8. Colocação

6.8.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.

6.9. Prazo de Subscrição

6.9.1. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula II acima, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a Data de Integralização (conforme abaixo definido).

6.10. Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização das Debêntures

6.10.1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no **Anexo VI** desta Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição").

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

6.10.2. Mediante o cumprimento das Condições Precedentes (conforme definidas no Boletim de Subscrição), as Debêntures serão integralizadas, pela Debenturista, nas mesmas datas de integralização dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"), à vista e em moeda corrente nacional, **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, e **(ii)** após a primeira Data de Integralização, pelo saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série ou da última Data de Pagamento da respectiva Série, conforme o caso, até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização das Debêntures"), observado o disposto nas Cláusulas 6.10.1 e 6.10.2.3 abaixo. Caso o recebimento dos recursos decorrentes da integralização dos CRI ocorra após as 16:00 (dezesseis) horas, os recursos serão transferidos no Dia Útil subsequente.

6.10.2.1. O Preço de Integralização das Debêntures será correspondente ao Preço de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), e será pago pela Debenturista, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, para a Conta de Livre Movimentação (conforme definido abaixo), observados os termos previstos no Termo de Securitização, sendo certo que, nos termos da Cláusula 13.1.1 abaixo, serão deduzidas do Preço de Integralização das Debêntures todas as Despesas Iniciais (conforme definido abaixo) previstas no Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, as Despesas *flat* e o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas, após o recebimento, pela Debenturista, dos recursos advindos da integralização dos CRI.

6.10.2.2. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores (conforme definido abaixo), no ato de subscrição dos CRI, desde que **(i)** o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(a)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(b)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(c)** alteração na Taxa DI ou no IPCA, ou **(d)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA, e **(ii)** seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série e integralizados em uma mesma Data de Integralização. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo *all in*) da Emissora.

6.10.2.3. Para fins desta Cláusula, "Conta de Livre Movimentação" representa a seguinte conta corrente, de titularidade da Emissora:

JHSF Participações S.A.

08.294.224/0001-65

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

Banco – Santander

AG: 3689 – c/c: 13006086-8

6.11. Forma e Comprovação de Titularidade

6.11.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro de Debêntures.

6.12. Conversibilidade

6.12.1. As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.

6.13. Espécie

6.13.1. As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, não sendo segregado nenhum dos bens da Emissora em particular para garantia da Debenturista.

6.14. Procedimento de *Bookbuilding*

6.14.1. No âmbito da Oferta será realizado procedimento de coleta de intenções de investimentos, o qual será conduzido pelas instituições intermediárias da Oferta ("Coordenadores") para verificação da demanda pelos CRI, bem como para definição: **(a)** da quantidade e do volume total de CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume total de Debêntures a serem efetivamente emitidos, observado o Montante Mínimo da Emissão; **(b)** do número de séries dos CRI, e, consequentemente, do número de séries das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá não ser emitida; **(c)** da quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada série da Emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, e **(d)** da remuneração dos CRI e, consequentemente, da Remuneração (conforme definido abaixo) das Debêntures ("Procedimento de *Bookbuilding*").

6.14.2. Esta Escritura de Emissão será aditada para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding,* bem como a taxa final da Remuneração dos CRI e, por consequência, das Debêntures, previamente à conclusão do processo de registro da Oferta perante a CVM, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Debenturista ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

6.15. Atualização Monetária das Debêntures

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

6.15.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série e das Debêntures Segunda Série não será atualizado monetariamente.

6.15.2. O Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Terceira Série (inclusive), até a data do efetivo pagamento das Debêntures Terceira Série (exclusive) ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). Considera-se "Data de Início da Rentabilidade das Debêntures Terceira Série" a primeira Data de Integralização das Debêntures Terceira Série. A Atualização Monetária será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

Sendo que:

VNa= Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe= Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série, após amortização de principal, incorporação e atualização monetária a cada período, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Sendo que:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIK = Número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário. A título de exemplificação, na primeira Data de Aniversário, em 15 de setembro de 2026, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho, divulgado no mês de agosto;

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

Data de Aniversário, conforme o caso, das Debêntures Terceira Série (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente, para o primeiro período, será acrescido 2 (dois) Dias Úteis;

dut = número de Dias Úteis contados entre a Data de Aniversário das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Aniversário das Debêntures Terceira Série (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Para o primeiro período, qual seja, até a data de 15 de setembro de 2026, deverá ser considerado dut = 20 Dias Úteis.

Observações à Atualização Monetária:

(a) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(b) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;

(c) Considera-se "Data de Aniversário das Debêntures Terceira Série" todo dia 15 (quinze) de cada mês , qual seja, até a data de 15 de setembro de 2026, deverá ser considerado dut = 20 (vinte) Dias Úteis;

(d) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário das Debêntures consecutivas;

(e) O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(f) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior;

Se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures Terceira Série, não houver divulgação do IPCA, será aplicada para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informadas e coletadas a cada projeção do IPCA-15 e IPCA Final, sem que seja devida qualquer compensação entre a Emissora e os Debenturistas da Terceira Série em razão da divulgação posterior do IPCA oficial que seria aplicável, conforme fórmula abaixo:

NIKP = NIK-1 X (1+PROJEÇÃO)

onde:

"NIkp" = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

"NIk-1" = conforme definido acima; e

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

"Projeção" = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

(h) 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 entre a Emissora e os Debenturistas quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

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

6.15.3. Caso o IPCA deixe de ser divulgado por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos, ou caso seja extinto, ou haja impossibilidade legal de aplicação do IPCA para cálculo da Atualização Monetária ("Período de Ausência do IPCA"), a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do final do Período de Ausência do IPCA mencionado acima, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e no Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI da Terceira Série definam, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro de atualização monetária a ser aplicado, o qual deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de Atualização Monetária ("Taxa Substitutiva IPCA"). Até a deliberação desse parâmetro, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pela Debenturista com relação às Debêntures Terceira Série, quando da divulgação posterior do IPCA.

6.15.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Emissora e os Titulares de CRI da Terceira Série conforme quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, a Emissora deverá resgatar antecipadamente e cancelar a totalidade das Debêntures da Terceira Série, com o consequente resgate antecipado e cancelamento dos CRI da Terceira Série, **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; **(ii)** na respectiva Data de Vencimento; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro.

6.15.5. Não obstante o disposto acima, caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada acima, referida Assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizado para o cálculo da respectiva Atualização Monetária, sendo certo que até a data de divulgação do IPCA nos termos aqui previstos, quando do cálculo da Atualização Monetária, será utilizado o último IPCA divulgado oficialmente.

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

6.15.6. As Debêntures Terceira Série deverão ser resgatadas pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures Terceira Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Terceira Série ou a última Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade.

6.16. Remuneração das Debêntures

6.16.1. Remuneração das Debêntures Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 102,00% (cento e dois por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI") ao ano ("Taxa Teto da 1ª Série"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo a taxa efetiva definida no Procedimento de *Bookbuilding* ("Remuneração das Debêntures Primeira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

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

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

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

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

Sendo que:

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

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

p = a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da 1ª Série;

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

$$\mathrm{TDI}_{\mathrm{k}} = \left(\frac{\mathrm{DI}_{\mathrm{k}}}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Onde:

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

Observações:

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

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

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

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

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

6.16.2. <u>Remuneração das Debêntures Segunda Série.</u> Sobre o Valor Nominal

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

Unitário das Debêntures Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 104,00% (cento e quatro por cento) da variação acumulada da Taxa DI ao ano ("Taxa Teto da 2ª Série"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo a taxa efetiva definida no Procedimento de *Bookbuilding* ("Remuneração das Debêntures Segunda Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

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

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

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

Sendo que:

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

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

p = a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da 2ª Série;

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

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

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

Onde:

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

Observações:

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

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

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

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

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

6.16.3. Remuneração das Debêntures Terceira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do dia de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) limitado a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 8,60% (oito inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois)

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

Dias Úteis ("Taxa Teto da Terceira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Terceira Série (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures Terceira Série", e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures Primeira Série e a Remuneração das Debêntures Segunda Série, "Remuneração das Debêntures"). A Remuneração das Debêntures Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator\ Spread - 1)$$

Onde:

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

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Spread= Fator de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

Spread= taxa de spread, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data do Procedimento de *Bookbuilding,* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da Terceira Série;

DP = número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização (conforme definido abaixo) e a data atual, sendo "DP" um número inteiro.

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

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

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

6.17. Pagamento da Remuneração

6.17.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, os valores relativos à respectiva Remuneração das Debêntures deverão ser pagos nos meses de fevereiro e agosto, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas uma "Data de Pagamento de Remuneração"), sendo o primeiro pagamento em 11 de fevereiro de 2027, conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** a esta Escritura de Emissão.

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

6.18.1. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Debenturista deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva Série, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI da respectiva Série, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de Remuneração das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da respectiva Remuneração das Debêntures ("Taxa Substitutiva").

6.18.2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da taxa/índice de atualização que seria aplicável.

6.18.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva Série, a referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão.

6.18.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e a Debenturista, conforme orientada pelos Titulares dos CRI da respectiva Série ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.18.1 acima, a Emissora deverá resgatar as Debêntures da respectiva Série, com seu consequente cancelamento, **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias da

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva Série ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; **(ii)** na respectiva Data de Vencimento; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro.

6.18.5. As Debêntures da respectiva Série deverão ser resgatadas pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Série ou a última Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade.

6.19. Amortização Programada.

6.19.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, **(i)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento Debêntures Primeira Série; **(ii)** o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em 3 (três) parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 12 de agosto de 2032, o segundo pagamento em 12 de agosto de 2033 e o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Segunda Série; e **(iii)** o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 13 de agosto de 2035 e o último pagamento devido na Data de Vencimento Debêntures Terceira Série, observados os percentuais indicados no **Anexo VII** a esta Escritura de Emissão (cada uma das datas, "Data de Amortização").

6.20. Repactuação Programada

6.20.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

6.21. Resgate Antecipado Facultativo Total

6.21.1. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma respectiva Série, conforme o caso ("Resgate Antecipado Facultativo Total") **(i) (a)** em relação às Debêntures Primeira Série, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2028; **(b)** em relação às Debêntures Segunda Série, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2029; **(c)** em relação às Debêntures Terceira Série, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2030; ou **(ii)** a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas nos termos da Cláusula 6.22 e 12.1 abaixo.

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

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

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

6.21.4. O pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Antecipado Total e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta Centralizadora Operacional 01.

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

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

Onde:

PU = Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série e/ou das Debêntures Segunda Série ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures Primeira Série e/ou das Debêntures Segunda Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série e/ou das

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

Debêntures Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e

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

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

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

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

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

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

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

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

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

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

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

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

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

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

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

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

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* para cada respectiva Série, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada ao disposto na Cláusula 6.16.3Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures de uma determinada Série.

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

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

6.22. Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo

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

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

6.22.3. Na hipótese da Cláusula 6.22.2 acima (ii.b) acima, a Emissora deverá encaminhar comunicado à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: **(i)** uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; **(ii)** a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; **(iii)** o valor do Preço de Resgate Antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado"); e **(iv)** demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

6.22.4. O valor a ser pago pela Emissora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor de Resgate Antecipado correspondente a cada uma das Séries ("Preço de Resgate Antecipado"), observado que não haverá a incidência prêmio de resgate, conforme previsto na Cláusula 6.22.3 acima.

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

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

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

6.22.7. As Debêntures resgatadas nos termos acima serão canceladas pela Emissora.

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

6.24. Condições de Pagamento.

6.24.1. Local e Horário de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência em relação às datas de pagamento dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, mediante depósito na Conta Centralizadora Operacional 01.

6.24.1.1. As Contas Centralizadoras estão submetidas ao Regime Fiduciário e atreladas ao Patrimônio Separado, nas quais serão realizados, conforme instrução e indicação da Debenturista, todos os pagamentos referentes aos CRI devidos à Emissora pela Devedora em decorrência das Debêntures, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas às Debêntures e aos CRI.

6.24.2. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures devida pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

6.24.2.1. Para todos os fins desta Escritura de Emissão, considera-se "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"): **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

6.24.3. Não prorrogação. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

vencimento e/ou do comunicado.

6.24.4. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização da Debênture da respectiva Série ou da Data de Pagamento de Remuneração da Debênture da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

6.25. Publicação

6.25.1. Enquanto for requisito legal, todos os anúncios, avisos e demais atos e as decisões decorrentes desta Escritura de Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicados no jornal "O Estado de São Paulo", na forma de "Aviso aos Debenturistas", bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores, devendo a Emissora comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI na data da sua realização. Caso a Emissora altere seu veículo de divulgação (o qual, inclusive, poderá ser exclusivamente eletrônico) após a Data de Emissão, deverá enviar notificação à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI e divulgar nos veículos anteriormente utilizados Aviso aos Debenturistas, informando o novo veículo de publicação, exceto se, no momento em questão, a Emissora seja registrada na CVM e divulgue referida mudança em seu Formulário de Referência (conforme definido abaixo) ou documento semelhante ou qualquer que seja o seu veículo oficial de comunicação com o mercado, ocasião em que a notificação de que trata esta Cláusula será dispensada.

6.26. Aquisição Facultativa.

6.26.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação aplicável, adquirir Debêntures por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora, ou por valor superior ao Valor Nominal Unitário ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, desde que observadas a regulamentação aplicável.

6.26.2. As Debêntures adquiridas pela Emissora nos termos da Cláusula 6.26.1 acima serão obrigatoriamente canceladas.

6.27. Fundo de Amortização

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

6.27.1. Não será constituído fundo de amortização para esta Emissão.

6.28. Desmembramento das Debêntures

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

CLÁUSULA VII
VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Sujeito ao disposto nas Cláusulas 7.3 e 7.4 abaixo, todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da respectiva Remuneração das Debêntures, dos Encargos Moratórios, multas e demais encargos devidos, se houver, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, em caso de ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 abaixo e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

7.1.1. Vencimento Antecipado Automático. Constituem eventos de vencimento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("Evento de Vencimento Antecipado Automático"), aplicando-se o disposto nas Cláusulas 7.2 e 7.3 abaixo:

(i) o inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária devida à Debenturista na respectiva data de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Emissora; **(b)** pedido de autofalência da Emissora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Emissora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei nº 11.101"), no âmbito de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de tutela cautelar, medidas preparatórias ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, tomada de qualquer medida ou início, de qualquer processo similar em outra jurisdição, ou ocorrência de qualquer evento similar aos descritos neste item (e); ou **(f)** ingresso em juízo pela Emissora, de requerimento de recuperação

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) transformação da forma societária da Emissora de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras ("Dívida Financeira") da Emissora (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(v) cisão, fusão, incorporação da Emissora (na qual referida sociedade seja a incorporada) ou incorporação de ações da Emissora, sem a prévia e expressa autorização da Debenturista, conforme prévia deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se: **(a)** em caso de fusão ou incorporação envolvendo exclusivamente a Emissora e/ou as Controladas da Emissora, desde que a sociedade resultante seja a Emissora; e/ou **(b)** em caso de cisão, fusão e incorporação envolvendo exclusivamente as Controladas da Emissora, desde que o controle final, direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação permaneça da Emissora;

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

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

(viii) caso a Emissora realize alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por ela praticadas atualmente, ou caso a Emissora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário"), sendo certo que a Emissora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário;

(ix) questionamento judicial, pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou coligadas, sobre a validade, nulidade e exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

(x) caso a Emissora ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexequível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante autoridade competente), as Debêntures, esta Escritura de Emissão e/ou os Créditos Imobiliários.

7.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático. Constituem eventos de vencimento não automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado") que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 7.4 abaixo:

(i) inadimplemento ou mora de qualquer dívida financeira ou qualquer obrigação pecuniária de qualquer Dívida Financeira da Emissora e/ou de quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, ambos conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico no respectivo acordo ou contrato;

(ii) arresto, sequestro ou penhora das frações ideais do Imóvel Lastro ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade das frações ideais do Imóvel Lastro, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação;

(iii) em caso de cancelamento do registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM;

(iv) mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Emissora, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores diretos ou indiretos: **(a)** passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do seu capital votante; ou **(b)** deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário indireto efetivo da Emissora, exceto se previamente autorizada pela Debenturista, conforme autorizado pelos Titulares dos CRI;

(v) redução do capital social da Emissora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se para absorção de prejuízos;

(vi) realização de mútuos ou empréstimos pela Emissora, na qualidade de mutuante ou mutuária, com qualquer de suas Controladas ou coligadas (diretas ou indiretas)), controladora (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"), exceto por **(a)** no caso de operações nas quais a Emissora figure como devedora e desde que sejam contratadas em condições equitativas de mercado (*arm's length*) ou em termos e condições mais benéficos à Emissora do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais,

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

com uma pessoa ou entidade que não seja do Grupo Econômico; **(b)** no caso de operações na qual a Emissora figure como credora, desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex; ou **(c)** contratos de mútuo existentes nesta data ou que sejam subordinados às Debêntures, ou seja, cujos pagamentos, inclusive intermediários, tanto de principal quanto de juros, encargos e outros pagamentos similares ocorram após a Data de Vencimento; sendo certo que fica permitido a realização da amortização de tais mútuos pela Emissora mediante conversões de mútuo em capital (vedada participação recíproca);

(vii) caso a Emissora utilize o Imóveis Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de tal Imóvel Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

(viii) constituição e/ou prestação pela Emissora de quaisquer garantias fidejussórias, Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, conforme aplicável, da Emissora, em benefício de qualquer sociedade ou pessoa do Grupo Econômico, exceto pela prestação de garantia pessoal (fiança e/ou aval) ou reais pela Emissora em benefício de suas Controladas (diretas ou indiretas);

(ix) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial desta Escritura de Emissão e/ou das Debêntures, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Debenturista e/ou pelos Titulares dos CRI;

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

(xi) se a Emissora tiver prestado qualquer informação ou declaração falsa, inconsistente, insuficiente, imprecisa ou desatualizada (na data em que prestada) nesta Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada (se possível o saneamento) em 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de referida inconsistência, insuficiência, imprecisão ou inatualidade (na data em que prestada);

(xii) existência de qualquer decisão judicial ou arbitral, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou que não esteja sendo discutido pela Emissora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, esteja com aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(xiii) se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, do Imóvel Lastro, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 45 (quarenta e cinco) dias; **(b)** que estejam

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, em até 30 (trinta) dias, provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas licenças; e que em quaisquer dos casos acima, não causem um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) protesto legítimo de títulos contra a Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que **(b)** foi cancelado ou sustado ou **(c)** a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;

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

(xvi) distribuição de dividendos pela Emissora caso tenha ocorrido qualquer hipótese dos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou caso a Emissora esteja inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão;

(xvii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades da Emissora e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão;

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

(xix) não pagamento, pela Emissora, de sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral definitiva cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, no prazo fixado na própria decisão ou, caso não haja prazo previsto na decisão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da publicação da referida sentença e/ou decisão, ou da data estabelecida na referida sentença e/ou decisão para realização do pagamento;

(xx) arresto, sequestro ou penhora de bens ou ativos da Emissora ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda de bens e/ou ativos da Emissora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado de boa fé e obtido efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;

(xxi) descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência desta Emissão, de índice financeiro equivalente à razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da Emissora inferior a 60% (sessenta por cento), a qual será apurada trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Emissora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Emissora, calculado pela Emissora e verificado pela Debenturista em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto na Cláusula 9.1, inciso (i), alíneas (a) e (b) abaixo, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas, conforme o caso, da Emissora referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2026 e, as demais verificações, com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas do respectivo trimestre ("Índice Financeiro"), devendo a Debenturista encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;

(xxii) desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial do Imóvel Lastro que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação; e

(xxiii) venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Emissora que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Emissora, exceto se tal venda, transferência de ativos ou gravame sobre ativo decorrer de: **(a)** determinação de Autoridade Governamental; ou **(b)** reorganização societária que envolva a Emissora qualquer Controlada, e desde que a participação societária da Emissora direta ou indireta da entidade resultante da referida reorganização permaneça a mesma da entidade anterior.

7.1.2.1. Para fins desta Escritura de Emissão:

(i) "Autoridade Governamental" significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;

(ii) "Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Emissora;

(iii) "Dívida Líquida" significa a soma algébrica dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do saldo dos derivativos, acrescidos do arrendamento mercantil / leasing financeiro (excluídos os arrendamentos tratados pelo IFRS16), somados ao saldo dos títulos descontados com regresso e/ou cessão de carteira com coobrigação, caso aplicável e somado aos avais e fianças prestados para terceiros em obrigações financeiras não consolidadas das Demonstrações

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

Financeiras Consolidadas auditadas da Emissora, menos (a) as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, (b) contas a receber performados de unidades imobiliárias, com vencimento em até 12 (doze) meses (circulante) e (c) dívida mandatoriamente conversível.

(iv) "Ônus" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato; e

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

7.2. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 acima deverá ser prontamente comunicada pela Emissora à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da sua ocorrência, sendo certo que o referido prazo não implicará em extensão ou modificação dos prazos de cura previstos nas Cláusulas 7.1.1 e 7.1.2 acima.

7.2.1. O descumprimento do dever de informar, pela Emissora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate dos CRI.

7.3. Ocorrendo quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos previstos na Cláusula 7.1.1 acima (observado o prazo de cura aplicável, se for o caso), as obrigações decorrentes das Debêntures se tornarão imediata e automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7.4. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 7.1.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Debenturista, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI nos termos previstos no Termo de Securitização, para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e o consequente resgate dos CRI nos termos previstos no Termo de Securitização.

7.4.1. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 7.4 acima, os titulares dos CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** maioria dos CRI presentes em assembleia geral de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Debenturista para que esta declare o vencimento antecipado das

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante para a Debenturista. Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, que deliberará a decisão da Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos das Cláusulas 11.2.4. a 11.2.7 do Termo de Securitização. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata esta Cláusula não seja instalada, em primeira ou segunda convocação, ou, se instalada, não aprove a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, o vencimento antecipado não será declarado.

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

CLÁUSULA VIII
DELIBERAÇÃO DA DEBENTURISTA

8.1. Em relação a qualquer assunto desta Escritura de Emissão, exceto aqueles expressamente já autorizados, a Debenturista deverá deliberar conforme orientação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, a ser convocada e realizada nos prazos e demais condições descritas no Termo de Securitização, sendo dispensada a realização de assembleia geral de debenturistas para tanto.

CLÁUSULA IX
OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emissora se obriga ainda a:

(i) Disponibilizar à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme aplicável:

(a) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua divulgação ou da data limite para divulgação, o que ocorrer primeiro **(1)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

administração e do parecer dos auditores independentes; **(2)** quando solicitado pela Debenturista, a declaração de representante legal da Emissora atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão; e **(3)** quando solicitado pela Debenturista, o relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais índices, observado que a data limite para divulgação das demonstrações financeiras anuais será de até 120 (cento e vinte) dias corridos contados da data do término de cada exercício social;

(b) em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua divulgação ou da data limite para divulgação, o que ocorrer primeiro, **(1)** cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e **(2)** quando solicitado pela Debenturista, cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários, observado que a data limite para divulgação das informações trimestrais será de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da data do término de cada trimestre;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e exclusivamente para o fim de proteção dos interesses dos Debenturistas sob esta Emissão, permitindo que a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI, através de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis (neste caso, a disponibilização à Debenturista não ocorreria por meio de sua página na rede mundial de computadores);

(d) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da solicitação, qualquer informação relevante para esta Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI (neste caso, a disponibilização à Debenturista não ocorreria por meio de sua página na rede mundial de computadores);

(e) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 2 (dois) Dias Úteis contado da sua ocorrência;

(f) no prazo de até 1 (um) Dia Útil após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa resultar, em seu melhor julgamento, em qualquer efeito adverso relevante, **(1)** na situação econômica, financeira, operacional ou de outra natureza da Emissora nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; **(2)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão; e/ou **(3)** nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos demais documentos que compõem a Emissão ("Efeito Adverso Relevante") (neste caso, a disponibilização à Debenturista não ocorreria por meio de sua página na rede mundial de computadores); e

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

(g) nos mesmos prazos previstos para o envio dessas informações à CVM, cópia das informações periódicas e eventuais previstas na Resolução CVM 80.

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, e regulamentação da CVM, promovendo a publicação das demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor à época;

(iii) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

(iv) manter contratada qualquer uma das seguintes empresas de auditoria independente, a ser contratada pela Emissora, a critério da Emissora, para realizar a auditoria das demonstrações financeiras da Emissora: PriceWaterhouse Coopers Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes S.S., Deloitte Brasil Auditores Independentes Ltda. ou Ernst&Young Auditores Independentes S/S Ltda. ("Auditores Independentes"), sendo certo que as demonstrações financeiras da Emissora não deverão conter qualquer tipo de ressalva dos Auditores Independentes;

(v) cumprir todas as determinações da CVM, enviando os documentos exigidos por todas as leis e regulamentos aplicáveis e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pelas autoridades competentes;

(vi) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor à época;

(vii) manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas correntes;

(viii) manter atualizado o registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 80;

(ix) manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Emissão;

(x) pagar nos seus respectivos vencimentos, de acordo com os termos estabelecidos pela legislação em vigor, todas as suas respectivas obrigações e responsabilidades (inclusive todas as obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e previdenciária), exceto por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa e cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(xi) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que formalmente solicitado, nos termos desta Escritura de Emissão;

(xii) cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas **(a)** discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(b)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

Relevante;

(xiii) cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais ("Legislação Socioambiental"), bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(xiv) cumprir, e fazer com que suas Controladas cumpram, a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;

(xv) cumprir e fazer com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção"), para tanto **(a)** mantendo políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dando conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; **(c)** se abstendo de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** comunicando imediatamente a Debenturista, caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas; comprometem-se, ainda, a envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto;

(xvi) cumprir todos os requisitos estabelecidos na Resolução CMN 5.118, incluindo: **(a)** ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

9.2. Compromisso da Emissora de manter a Debenturista indene de responsabilidade. A partir da data de assinatura desta Escritura de Emissão, a Emissora se obriga a indenizar e manter a Debenturista indene, contra quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta (excluídos lucros cessantes e danos indiretos) sofridos pela Debenturista originados de ou relacionados a: **(i)** falsidade contida nas declarações e garantias

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

prestadas pela Emissora nos Documentos da Operação, inclusive em decorrência da utilização dos recursos oriundos da oferta; **(ii)** demandas, ações ou processos promovidos pela Emissora ou partes relacionadas da Emissora para discutir a existência, validade ou exequibilidade das Debêntures, desde que o objeto das demandas, ações ou processos não sejam decorrentes da ação ou omissão de qualquer tipo atribuível por culpa ou dolo da Debenturista; e/ou **(iii)** demandas ou reclamações judiciais ou administrativas promovidas pela Emissora que envolvam o prazo e forma de subscrição e integralização das Debêntures nos termos das Cláusulas 6.9 e 6.9.1 acima. A Emissora se obriga, às suas expensas, a arcar com todas as despesas necessárias para defesa da Securitizadora e do Patrimônio Separado nas hipóteses previstas nesta Cláusula 9.2, incluindo contratação de advogado, honorários advocatícios, custas processuais, honorários de sucumbência, eventuais condenações judiciais e/ou extrajudiciais, e outras despesas relativas.

9.2.1. Sem prejuízo da obrigação assumida acima, a Emissora se obriga a fornecer tempestivamente os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Debenturista contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos relacionadas a esta Escritura de Emissão ou aos Créditos Imobiliários.

9.3. A responsabilidade da Securitizadora, de seus administradores, empregados, prepostos e profissionais contratados ficará limitada às hipóteses expressamente previstas nesta cláusula, não abrangendo quaisquer perdas, obrigações ou danos decorrentes da inadimplência da Devedora, da existência, validade ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, nem de atos, fatos ou omissões atribuíveis à Devedora ou a terceiros. A Securitizadora somente poderá ser responsabilizada por danos diretos e comprovados que decorram de dolo de sua parte no desempenho das atividades especificamente previstas neste Instrumento. Para fins desta cláusula, consideram-se excluídos da responsabilidade da Securitizadora: (i) danos indiretos, incidentais, consequenciais, especiais, punitivos ou exemplares; (ii) lucros cessantes que não guardem relação direta e imediata com o ato praticado pela Securitizadora; e (iii) quaisquer perdas decorrentes do risco de crédito do Devedora ou da performance dos Créditos Imobiliários. Nos casos em que seja devida indenização decorrente de dolo, o valor total devido pela Securitizadora, em conjunto com seus administradores e profissionais, deverá ser comprovado em procedimento judicial por meio de publicação de decisão exequível.

CLÁUSULA X
DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. A Emissora declara à Debenturista que, nesta data:

(i) é sociedade anônima validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão e a cumprir com todas as obrigações nela previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

(iii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão não infringem ou contrariam **(a)** quaisquer contratos ou documentos nos quais a Emissora sejam parte ou pelos quais quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em **(1)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; **(2)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou **(3)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(iv) os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição da RCA Emissora na JUCESP e sua divulgação na forma da regulamentação aplicável;

(vi) as informações constantes do seu formulário de referência, nos termos da Resolução CVM 80 ("Formulário de Referência") e eventualmente complementadas por comunicados ao mercado, fatos relevantes e disponíveis na página da CVM na rede mundial de computadores são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e não induzem o investidor a erro;

(vii) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas à época e à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(viii) está em dia com o pagamento, de acordo com os termos estabelecidos pela legislação em vigor, de todas as suas respectivas obrigações e responsabilidades (inclusive todas as obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e previdenciária), exceto por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa e cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(ix) cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, exceto por aquelas **(a)** discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, estejam com sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(b)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(x) cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, a Legislação Socioambiental aplicável às suas atividades, bem como adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas **(a)** discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, estejam com sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; e **(b)** cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante; declaram, ainda, envidar os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados observem o aqui disposto;

(xi) cumpre, e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;

(xii) cumpre e faz com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, para tanto **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e **(c)** se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não;

(xiii) não há, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, e que seja de seu conhecimento, outros processos administrativos e judiciais em que a Emissora seja parte além daqueles apresentados em relatório interno de acompanhamento processual e/ou divulgado nas demonstrações financeiras da Emissora devidamente auditadas e apresentados aos assessores legais da Emissão;

(xiv) não há e não está em curso, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, e que seja de seu conhecimento, nenhum Evento de Vencimento Antecipado;

(xv) as demonstrações financeiras da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM e datados de 31 de dezembro de 2025, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, **(a)** não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão; **(b)** não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora; e **(c)** não houve aumento substancial do endividamento da Emissora, incluindo por obrigações *off-balance;*

(xvi) a Emissora está apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Emissora; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

sua respectiva controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118; e

(xvii) os gastos, custos e despesas, descritos no **Anexo VIII**, a serem incorridos em relação ao Imóvel Lastro com recursos obtidos por meio da Emissão não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora.

CLÁUSULA XI
COMUNICAÇÕES

11.1. As comunicações a serem realizadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser efetuadas por escrito e enviadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora*:*

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim
CEP 05672-015, São Paulo – SP
At: Breno Perez Vicente / João Alves Meira Neto
E-mail: BrenoVicente@jhsf.com.br / JoaoMeira@jhsf.com.br

(ii) Para a Debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: creditservices@opea.com.br / securitizadora@opea.com.br / monitoramento.credito@opea.com.br

11.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima: **(i)** por meio físico, sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; ou **(ii)** por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

11.1.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

indicados. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto nesta Escritura de Emissão.

11.1.3. As partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de dados pessoais constantes desta Escritura de Emissão para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento das referidas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive eventuais dados pessoais daqui constantes, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

CLÁUSULA XII
PAGAMENTO DE TRIBUTOS

12.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, conforme o caso, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declara serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

CLÁUSULA XIII
DAS DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

13.1. Correrão por conta da Emissora, observado o previsto na Cláusula 13.1.8 abaixo, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do escriturador, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização.

13.1.1. Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Emissora e serão arcadas da seguinte forma (em

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

conjunto, "Despesas"):

(i) **(a)** os valores referentes às Despesas iniciais listadas no **Anexo VIII** serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, por conta e ordem da Emissora ("Despesas Iniciais"), e **(b)** as demais Despesas recorrentes serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta Centralizadora Operacional 01, nos termos da Cláusula 13.1.5 abaixo ("Despesas Recorrentes"):

(ii) remuneração do Agente de Liquidação dos CRI e do Escriturador dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) composta por uma parcela *flat* mais parcelas mensais do mesmo valor, a título de remuneração, conforme **Anexo VIII** abaixo, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(iii) os valores indicados nos itens (i) e (ii) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS;

(iv) remuneração do Contador do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização) composta por uma parcela *flat*, além das parcelas mensais, conforme **Anexo VIII** abaixo, a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(v) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais e uma parcela *flat*, conforme **Anexo VIII** abaixo, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor conforme **Anexo VIII** abaixo, a ser pago à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão,

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora, o valor conforme **Anexo VIII** abaixo, por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo **(1)** esforços de cobrança e execução de garantias, **(2)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais, **(3)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; **(4)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(5)** verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e **(6)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data;

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre ela, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários.

(vi) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(1) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única conforme **Anexo VIII** abaixo, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da assinatura desta Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de alteração no sistema da B3;

(2) pela custódia desta Escritura de Emissão, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Securitização parcela única de implantação, conforme **Anexo VIII** abaixo, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da assinatura desta Escritura de Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo as demais parcelas devidas no mesmo dia dos anos subsequentes;

(a) os valores indicados nas alíneas (1) e (2) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

(b) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*; e

(c) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento as respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

(vii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito do Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única conforme **Anexo VIII** abaixo, equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI;

(b) parcelas anuais conforme **Anexo VIII** abaixo, sendo que as parcelas deverão ser pagas nas mesmas datas da alínea "a" acima dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão;

(c) em caso de judicialização ou declaração de vencimento antecipado das Debêntures, deverão ser observados os valores abaixo:

(I) parcelas anuais no valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (b) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e, R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão.

(d) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por verificação de índice de cobertura

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

e/ou índice financeiro e/ou razão de garantia, conforme aplicável, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação;

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

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

(g) em caso de inadimplemento, pela Devedora, de reestruturação das condições da operação ou necessidade de eventuais aditamentos, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, **(1)** a execução das garantias; **(2)** ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; **(3)** a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; **(4)** a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e **(5)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas";

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

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

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

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

parcial da remuneração do Agente Fiduciário;

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

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

(m) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die*;*

(n) adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(1)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(2)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(3)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(4)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(5)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; **(6)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; **(7)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; **(8)** gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; **(9)** as

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e **(10)** custos e despesas relacionadas à B3/CETIP

(o) caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

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

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

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

(a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Securitizadora, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais conforme **Anexo VIII** abaixo, a serem pagas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e, no caso de sua supressão ou extinção, em sua substituição, índice de reajuste permitido por Lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

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

(x) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

(xi) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

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

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

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

(xv) despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção das Contas Centralizadoras;

(xvi) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança e eventuais despesas com provisionamento de ações judiciais; e

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

13.1.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 13.1.5 e seguintes abaixo, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora, mediante utilização de recursos do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Emissora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do patrimônio separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 13.1.3 abaixo ou solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os Encargos Moratórios, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

13.1.3. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emissora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

13.1.4. Em nenhuma hipótese, a Debenturista incorrerá no pagamento das despesas da Operação de Securitização com recursos próprios.

13.1.5. Despesas do Patrimônio Separado. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** que não sejam suportadas pelos recursos existentes no Fundo de Despesas, e que, após notificação pela Securitizadora à Emissora, não sejam pagas pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Emissora; ou **(ii)** que não são devidas pela Emissora.

13.1.5.1. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas do Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora, e na ausência desta, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Emissora, na data da respectiva aprovação.

13.1.6. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Emissora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo a

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

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

13.1.8. Fundo de Despesas. A Debenturista descontará do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta Centralizadora Operacional 01 durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O Fundo de Despesas será constituído com valor correspondente a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

13.1.8.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Debenturista deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição. Nos termos desta Escritura de Emissão, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora Operacional.

13.1.8.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

13.1.8.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para este fim.

13.1.8.4. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

13.1.8.5. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

13.1.8.7. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Debenturista, na qualidade de titular das Contas Centralizadoras, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas. A Debenturista não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, bem como não garante rentabilidade mínima nem se responsabiliza por eventuais atrasos de investimentos, reinvestimentos ou liquidação dos referidos investimentos decorrentes de falhas não imputáveis à Debenturista. Correrão por conta e ordem da Emissora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre as Aplicações Financeiras Permitidas. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Debenturista à Emissora serão líquidos livres de tributos.

13.1.8.8. "Aplicações Financeiras Permitidas": significa as aplicações

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes das Contas Centralizadoras, as quais integram o Patrimônio Separado, e que poderão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis nas Contas Centralizadoras, quais sejam, investimentos em: (i) certificados de depósito bancário - CDB, com liquidez diária, emitidos por qualquer instituição financeira classificada no segmento S1 pelo BACEN; e (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; (iii) operações compromissadas disponíveis na plataforma da instituição em que for mantida as Contas Centralizadoras; e (iv) títulos públicos federais com liquidez diária.

13.1.8.9. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.1.5 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista, exclusivamente, com os demais recursos disponíveis e integrantes do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Emissora na forma da Cláusula 13.1.2 acima. Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 13.1.3 acima ou solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 13.1.3 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

CLÁUSULA XIV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

14.2. Esta Escritura de Emissão constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

14.3. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.4. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que,

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.5. As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência desta Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

14.6. As Partes declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura de Emissão foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

14.7. Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

14.8. As Partes concordam que esta Escritura de Emissão, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade das Debêntures, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Oferta, conforme descritos no Termo de Securitização; e **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures e dos CRI e que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

14.9. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

data da exigência.

14.9.1. Esta Escritura de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nela indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

CLÁUSULA XV
LEI APLICÁVEL E FORO COMPETENTE

15.1. Esta Escritura de Emissão reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão. Nos termos do artigo 63 do Código de Processo Civil, a eleição do foro aqui prevista é justificada por ser o domicílio de ao menos uma das Partes e/ou pelo local da obrigação assumida nos termos deste Contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam esta Escritura de Emissão em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 31 de julho de 2026.

(*o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco*)

(assinaturas seguem nas páginas seguintes)

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

(Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Três Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A." celebrado em 31 de julho de 2026)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
Emissora

_____ _____

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Debenturista

_____ _____

:

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

Imóveis Lastro	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóveis objeto de destinação dos recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
São Paulo Surf Club Residences	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ: 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n	317.321	15º CRI de SP	Sim	Não	Não
Fazenda Santa Helena	SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A. CNPJ: 45.742.620/0001-34	Gleba de terras urbana, situada do Lado par da Estrada Municipal Antônio Olho Aro, Bragança Paulista	120.232	Bragança Paulista	Não	Não	Não
Fazenda Santa Gertrudes	SANTA GERTRUDES EMPREENDIMENTOS S.A. CNPJ: 50.150.696/0001-00	Glebas A e B, destacada da Fazenda Santa Gertrudes, no Bairro dos Silva, na Cidade de Morungaba – SP., situada no perímetro rural	79159 E 79160	Itatiba	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3
Confidential

ANEXO II
PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO

Imóveis Lastro	Uso dos Recursos	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados nos Imóveis Lastro (R$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para os Imóveis Lastro
São Paulo Surf Club Residences Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08 Matrícula 317.321 do 15º CRI de SP Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n Não está no regime de incorporação	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à construções imobiliárias	R$ 386.277.000	38,63%
Fazenda Santa Helena Proprietária: Santa Helena Participações S.A. CNPJ sob nº 45.742.620/0001-34 Matrícula 120.232 Endereço: Gleba de terras urbana, situada do Lado par da Estrada Municipal Antônio Olho Aro Não está no regime de incorporação		R$ 379.351.000	37,94%
Fazenda Santa Gertrudes Proprietária: Santa Gertrudes Empreendimentos S.A. CNPJ sob nº 50.150.696/0001-00 Matrícula: 79159 E 79160 Endereço: Glebas A e B, destacada da Fazenda Santa Gertrudes, no Bairro dos Silva, na Cidade de Morungaba – SP., situada no perímetro rural Não está no regime de incorporação		R$ 234.372.000	23,44%
Total	**-**	**R$ 1.000.000.000**	**100,00%**

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3
Confidential

ANEXO III
CRONOGRAMA INDICATIVO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

A Emissora estima que os recursos captados por meio Emissão serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ABAIXO NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.

		Imóveis Lastro			
Anos	**Semestres**	**São Paulo Surf Club Residences**	**Fazenda Santa Helena**	**Fazenda Santa Gertrudes**	**Total**
2026	1S26	-	-	-	-
	2S26	-	-	-	-
2027	1S27	-	-	R$ 11.718.600,00	R$ 11.718.600,00
	2S27	-	-	R$ 11.718.600,00	R$ 11.718.600,00
2028	1S28	-	-	R$ 11.718.600,00	R$ 11.718.600,00
	2S28	-	-	R$ 11.718.600,00	R$ 11.718.600,00
2029	1S29	-	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 35.428.037,50
	2S29	-	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 35.428.037,50
2030	1S30	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S30	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2031	1S31	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S31	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2032	1S32	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S32	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2033	1S33	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S33	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2034	1S34	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3
Confidential

	2S34	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2035	1S35	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S35	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2036	1S36	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S36	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
Total	**-**	**R$ 386.277.000,00**	**R$ 379.351.000,00**	**R$ 234.372.000,00**	**R$ 1.000.000.000,00**

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3
Confidential

ANEXO IV
MODELO DE NOTIFICAÇÃO DE ALTERAÇÃO DO PERCENTUAL DOS RECURSOS DA EMISSÃO A SER DESTINADO A CADA UM DOS IMÓVEIS LASTRO OU SOLICITAÇÃO DE INCLUSÃO DE NOVOS IMÓVEIS

[dia] de [mês] de [ano]

À

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena,
CEP 05433-001, São Paulo – SP
At. Sra. Flávia Palácios

C/c

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

Ref.: Notificação para {Alteração de Percentual dos Recursos da Emissão a ser destinado aos Imóveis Lastro} {ou} {Inclusão de Novos Imóveis} – 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures da JHSF Participações S.A.

Prezados Senhores,

No âmbito dos termos e condições acordados no "*Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" datado de [=] de [=] de 2026, conforme alterada ("Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente) ficou estabelecido que os recursos líquidos obtidos pela JHSF Participações S.A. ("Emissora") por meio da Emissão seriam destinados pela Emissora, para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados à aquisição de terrenos e construções imobiliárias dos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro").

A Emissora vem, por meio desta, notificar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, sobre {a alteração dos percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Imóvel Lastro} {ou} {a solicitação de inclusão de imóveis representados por novas matrículas, os quais são adjacentes aos Imóveis Lastro}, conforme disposto na tabela abaixo:

Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3

	(R$)	Lastro
[=]	[=]	[=]

Empreendimento	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Possui habite-se?
[=]	[=]	[=]	[=]	[=]

Portanto, [os percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Imóvel Lastro] passarão, a partir da presente data, a ser lidos nos termos da planilha acima, mediante a celebração de aditamentos aos documentos da Operação. [Neste sentido, solicitamos a convocação de assembleia especial para deliberação acerca da inclusão dos Imóveis Lastro]

Os termos em letras maiúsculas utilizados mas não definidos neste instrumento terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

Permanecemos à disposição.

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

(inserir assinaturas)

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3
Confidential

ANEXO V
MODELO DE RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO

[dia] de [mês] de [ano]

À
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena
CEP 05433-001, São Paulo – SP
At. Sra. Flávia Palácios

C/C

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo - SP

At.: [●]

Ref.: Relatório de Verificação da Destinação dos Recursos – 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures da JHSF Participações S.A.

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de capital aberto perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim, São Paulo/SP, CEP 05672-015, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato, representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), em cumprimento ao disposto na Cláusula IV do "*Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até Três Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" datado de [=] de [=] de 2026, conforme alterada ("Escritura de Emissão", "Emissão" e "Debêntures", respectivamente), por meio do presente, **DECLARA** que:

(i) os recursos obtidos pela Emissora em virtude da integralização das Debêntures foram utilizados, até a presenta data, para a finalidade prevista na Cláusula IV da Escritura de Emissão, conforme descrito abaixo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes anexos ao presente relatório, os quais não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Emissora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários; e

(ii) neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3
Confidential

Nome do Empreendimento	Valor Total aplicado no Empreendimento no semestre	% do Lastro Utilizado no semestre
Total utilizado no semestre	R$[=]	[=]
Total comprovado até a presente data (incluindo semestres anteriores)	R$[=]	[=]
Total a ser comprovado	R$[=]	[=]

São Paulo, [=] de [=] de 20[=]

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

(inserir assinaturas)

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3
Confidential

ANEXO VI
MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Boletim de Subscrição de Debêntures

Nº 1

Emissora

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim, São Paulo/SP, CEP 05672-015, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.300.333.578, neste ato representada por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas deste instrumento ("Emissora");

Debenturista ou Subscritor

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de subscritor das Debêntures ("Debenturista").

Características da Emissão

Foram emitidas [1.000.000] ([um milhão]) de debêntures simples, não conversíveis em ações, em [3] ([três]) séries, da espécie quirografária, para colocação privada, nos termos da Escritura (conforme definido abaixo), a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Debenturista ("Debêntures"), com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), em [=] de [=] de 2026 ("Emissão"), perfazendo o valor total de [R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais)] ("Valor Total da Emissão"), sendo **(i)** R$[=] ([=] reais) correspondentes às Debêntures Primeira Série; **(ii)** R$[=] ([=] reais) correspondentes às Debêntures Segunda Série; e **(iii)** R$[=] ([=] reais) correspondentes às Debêntures Terceira Série.

A Emissão foi realizada de acordo com o "*Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Três Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*" celebrado em 31 de julho de 2026 entre a Emissora e a Debenturista, conforme aditada ("Escritura"). A Escritura foi celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 31 de julho de 2026 ("RCA"), por meio da qual se aprovou, entre outros, a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no parágrafo primeiro do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3
Confidential

alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Após a subscrição e integralização da totalidade das Debêntures, a Debenturista será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, as quais representam direitos creditórios imobiliários nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60") nos termos da Escritura.

A Emissão dessas Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 622ª (sexcentésima vigésima segunda) Emissão da Debenturista ("CRI") aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro ("Operação de Securitização").

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 60 ("Oferta") e serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, futuros titulares dos CRI.

A distribuição dos CRI será realizada por instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (Três) Séries, da 622ª (sexcentésima vigésima segunda) emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastrados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado em 31 de julho de 2026 entre a Emissora, a Debenturista e os coordenadores da Oferta ("Contrato de Distribuição").

Condições Precedentes para Integralização

A integralização das Debêntures encontra-se condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"): **(i)** integralização dos CRI; **(ii)** não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado; **(iii)** formalização dos Documentos da Operação; **(iv)** recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais dos Coordenadores 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 de Securitização incluindo o recebimento da lista de auditoria legal final realizada pelos assessores legais da operação; e **(v)** recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado por assessores legais contratados para emissão do referido parecer (os quais não se confundem com os assessores legais da Emissora), atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3
Confidential

sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação.

As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro de Debêntures Nominativas.

Exceto se expressamente consignado neste Boletim de Subscrição das Debêntures, palavras e expressões em maiúscula, não definidas neste instrumento, terão seu significado previsto na Escritura.

Identificação do Subscritor

Nome: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**			Tel.: (11) 4270-0130
Endereço: Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001			E-mail: creditservices@opeacapital.com
Bairro: Vila Madalena	CEP: 05.433-001	Cidade: São Paulo	UF: SP
CPF/CNPJ: 02.773.542/0001-22			

Cálculo da Subscrição

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

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3
Confidential

[=]	R$1.000,00 (mil reais)	Integralização a ser realizada na forma previstas na Escritura

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição das Debêntures e da Escritura, firmado, em caráter irrevogável e irretratável.

A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura, sob pena do Subscritor responder pelos prejuízos causados em razão de eventual mora e/ou inadimplemento de suas obrigações.

Fica eleito o Foro da Capital do Estado de São Paulo para dirimir as questões oriundas deste Boletim de Subscrição, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

A Emissora, neste ato, declara, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas neste Boletim de Subscrição das Debêntures; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura e nos Documentos da Operação de que for parte; e **(iii)** ter conhecimento integral da Operação de Securitização.	O Subscritor, neste ato, declara, para todos os fins, **(i)** estar de acordo com as condições expressas neste Boletim de Subscrição das Debêntures; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura e nos Documentos da Operação de que for parte; **(iii)** ter conhecimento integral da Operação de Securitização; e **(iv)** que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada.
São Paulo, [=] de [=] de 2026.	
JHSF PARTICIPAÇÃO S.A.	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3
Confidential

ANEXO VII
TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Debêntures Primeira Série					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
6	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%
18	11/02/28	Sim	Não	Não	0,0000%
24	11/08/28	Sim	Não	Não	0,0000%
30	09/02/29	Sim	Não	Não	0,0000%
36	13/08/29	Sim	Não	Não	0,0000%
42	13/02/30	Sim	Não	Não	0,0000%
48	13/08/30	Sim	Não	Não	0,0000%
54	13/02/31	Sim	Não	Não	0,0000%
60	13/08/31	Sim	Sim	Não	100,0000%

Debêntures Segunda Série					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
6	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%
18	11/02/28	Sim	Não	Não	0,0000%
24	11/08/28	Sim	Não	Não	0,0000%
30	09/02/29	Sim	Não	Não	0,0000%
36	13/08/29	Sim	Não	Não	0,0000%

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3
Confidential

42	13/02/30	Sim	Não	Não	0,0000%
48	13/08/30	Sim	Não	Não	0,0000%
54	13/02/31	Sim	Não	Não	0,0000%
60	13/08/31	Sim	Não	Não	0,0000%
66	12/02/32	Sim	Não	Não	0,0000%
72	12/08/32	Sim	Sim	Não	33,3333%
78	11/02/33	Sim	Não	Não	0,0000%
84	11/08/33	Sim	Sim	Não	50,0000%
90	13/02/34	Sim	Não	Não	0,0000%
96	11/08/34	Sim	Sim	Não	100,0000%

Debêntures Terceira Série					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
6	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%
18	11/02/28	Sim	Não	Não	0,0000%
24	11/08/28	Sim	Não	Não	0,0000%
30	09/02/29	Sim	Não	Não	0,0000%
36	13/08/29	Sim	Não	Não	0,0000%
42	13/02/30	Sim	Não	Não	0,0000%
48	13/08/30	Sim	Não	Não	0,0000%
54	13/02/31	Sim	Não	Não	0,0000%
60	13/08/31	Sim	Não	Não	0,0000%
66	12/02/32	Sim	Não	Não	0,0000%
72	12/08/32	Sim	Não	Não	0,0000%
78	11/02/33	Sim	Não	Não	0,0000%
84	11/08/33	Sim	Não	Não	0,0000%
90	13/02/34	Sim	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3
Confidential

96	11/08/34	Sim	Não	Não	0,0000%
102	13/02/35	Sim	Não	Não	0,0000%
108	13/08/35	Sim	Sim	Não	50,0000%
114	13/02/36	Sim	Não	Não	0,0000%
120	13/08/36	Sim	Sim	Não	100,0000%

Corporativo | Interno

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3
Confidential

ANEXO VIII
CUSTOS E DESPESAS

DESPESAS FLAT

Fornecedor	Descrição	Recorrência	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	% do Volume
Coordenadores	Coordenadores	Flat	Conforme CD	Conforme CD	Conforme CD	0,000000%
Opea	Taxa de Emissão	Flat	5.000,00	11,15%	5.627,46	0,000563%
Opea	Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	1.500,00	11,15%	1.688,24	0,000169%
Opea	Pesquisa Reputacional	Flat	392,00	0,00%	392,00	0,000039%
Assessor Legal (Coordenadores)	Assessor Legal (Coordenadores)	Flat	190.000,00	9,25%	209.366,39	0,020937%
Assessor Legal (Companhia)	Assessor Legal (Companhia)	Flat	100.000,00	6,15%	106.553,01	0,010655%
EY	Auditor Independente	Flat	787.000,00	0,00%	787.000,00	0,078700%
OLP	Legal Opinion	Flat	12.000,00	0,00%	12.000,00	0,001200%
Vórtx	Agente Fiduciário - Implantação	Flat	5.000,00	16,33%	5.975,86	0,000598%
Vórtx	Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	15.000,00	16,33%	17.927,57	0,001793%
Vórtx	Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	7.000,00	16,33%	8.366,20	0,000837%
Vórtx	Registro do Lastro (01 Lastro)	Flat	5.000,00	16,33%	5.975,86	0,000598%
Opea SCD	Escriturador e Liquidante - Primeira Parcela	Flat	1.800,00	14,25%	2.099,13	0,000210%
Definido pela Opea	Auditoria do Patrimônio Separado - Primeira Parcela	Flat	3.000,00	0,00%	3.000,00	0,000300%
Definido pela Opea	Contabilidade do Patrimônio Separado - Primeira Parcela	Flat	270,00	0,00%	270,00	0,000027%
B3	B3: Registro, Distribuição e Análise CRI	Flat	156.750,00	0,00%	156.750,00	0,019594%
B3	B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	8.000,00	0,00%	8.000,00	0,001000%
B3	B3: Liquidação Financeira	Flat	1.044,60	0,00%	1.044,60	0,000131%
ANBIMA	Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	2.830,00	0,00%	2.830,00	0,000354%

Docusign Envelope ID: BE034492-877A-82B9-83BC-C96878E15FE3
Confidential

ANBIMA	Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	22.224,00	0,00%	22.224,00	0,002778%
Total					**1.357.090,32**	**0,169636%**

DESPESAS RECORRENTES

Fornecedor	Descrição	Recorrência	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	% do Volume
Opea	Taxa de Administração	Mensal	1.500,00	11,15%	1.688,24	0,000169%
Vórtx	Agente Fiduciário - Recorrência	Anual	15.000,00	9,65%	16.602,10	0,001660%
Vórtx	Instituição Custodiante - Recorrência	Anual	7.000,00	9,65%	7.747,65	0,000775%
Opea SCD	Escriturador e Liquidante - Recorrência	Mensal	1.800,00	14,25%	2.099,13	0,000210%
Definido pela Opea	Auditoria do Patrimônio Separado - Recorrência	Anual	3.000,00	0,00%	3.000,00	0,000300%
Definido pela Opea	Contabilidade do Patrimônio Separado - Recorrência	Mensal	270,00	0,00%	270,00	0,000027%
B3	B3: Custódia do Lastro	Mensal	8.200,00	0,00%	8.200,00	0,001016%
Total					**39.607,11**	**0,004157%**

DESPESAS RECORRENTES ANUALIZADAS

Fornecedor	Descrição	Recorrência	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	% do Volume
Opea	Taxa de Administração	Anual	18.000,00	11,15%	20.258,86	0,002532%
Vórtx	Agente Fiduciário - Recorrência	Anual	15.000,00	9,65%	16.602,10	0,002075%
Vórtx	Instituição Custodiante - Recorrência	Anual	7.000,00	9,65%	7.747,65	0,000968%
Opea SCD	Escriturador e Liquidante - Recorrência	Anual	21.600,00	14,25%	25.189,50	0,003149%
Definido pela Opea	Auditoria do Patrimônio Separado - Recorrência	Anual	3.000,00	0,00%	3.000,00	0,000375%
Definido pela Opea	Contabilidade do Patrimônio Separado - Recorrência	Anual	3.240,00	0,00%	3.240,00	0,000405%
B3	B3: Custódia do Lastro	Anual	98.400,00	0,00%	98.400,00	0,012300%
Total Anualizado					**174.438,12**	**0,021805%**

ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 622ª (SEXCENTÉSIMA VIGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Securitizadora
CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22
como Emissora

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
Companhia Aberta - CVM 20605
CNPJ sob o n.º 08.294.224/0001-65

celebrado com

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

Datado de
31 de julho de 2026

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

SUMÁRIO

1. DEFINIÇÕES 3
2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 17
3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI 20
4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI 38
5. PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 47
6. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI 48
7. ESCRITURAÇÃO 50
8. AGENTE DE LIQUIDAÇÃO 51
9. AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO 51
10. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO 51
11. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO TOTAL DOS CRI 53
12. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 62
13. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 68
14. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI 71
15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E SUBSTITUIÇÃO DA SECURITIZADORA 76
16. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI 79
17. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS DA EMISSÃO 86
18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 98
19. PUBLICIDADE 102
20. REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO 102
21. FATORES DE RISCO 103
22. DISPOSIÇÕES GERAIS 103
23. NOTIFICAÇÕES 106
24. LEI APLICÁVEL E FORO 107
25. PROTEÇÃO DE DADOS 107
26. ASSINATURA DIGITAL 107

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 622ª (SEXCENTÉSIMA VIGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

como Emissora:

(1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", sob o nº 477, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Girassol, nº 555, Torre C (parte), Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Inscrição de Registro de Empresas ("NIRE") nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora");

como agente fiduciário dos CRI:

(2) **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário dos CRI").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 622ª (Sexcentésima Vigésima Segunda) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI (conforme definidos abaixo), para distribuição pública sob o rito automático, nos termos do artigo 26, VIII, "b" da Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), de acordo com a Lei 14.430 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CMN 5.118 (conforme definida abaixo) e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Operação de Securitização").

1. DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste instrumento:

"Agente de Liquidação": significa **(i)** a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C (parte), Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no CNPJ sob o nº 39.519.944/0001-05; e/ou **(ii)** o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora, nos termos da Cláusula 8 abaixo, fazendo jus à remuneração descrita na Cláusula 17 abaixo;

"Agente Fiduciário dos CRI": tem o significado atribuído no preâmbulo, na qualidade de agente fiduciário e representante dos Titulares dos CRI, cujos deveres encontram-se descritos na Cláusula 14 e ao longo deste Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 17 deste Termo de Securitização;

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Anúncio de Encerramento": significa o anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores (conforme abaixo definido), da CVM e da B3, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 e Anexo M da Resolução CVM 160;

"Anúncio de Início": significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando o início do período de distribuição, nos termos do artigo 59, parágrafo 3º da Resolução CVM 160;

"Aplicações Financeiras Permitidas": significa as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes das Contas Centralizadoras, as quais integram o Patrimônio Separado, e que poderão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis nas Contas Centralizadoras, quais sejam, investimentos em: (i) certificados de depósito bancário - CDB, com liquidez diária, emitidos por qualquer instituição financeira classificada no segmento S1 pelo BACEN; e (ii) cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa, com liquidez diária e de baixo risco que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; (iii) operações compromissadas disponíveis na plataforma da instituição em que for mantida as Contas Centralizadoras; e (iv) títulos públicos federais com liquidez diária;

"Assembleia Especial de Titulares dos CRI": significa a assembleia especial de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista na Cláusula 16 deste Termo de Securitização;

"Auditor Independente do Patrimônio Separado": significa o auditor independente

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

contratado no âmbito da operação, ou o prestador que vier a substituí-lo na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60;

"Aviso ao Mercado": significa o aviso ao mercado da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 57, parágrafo 1º da Resolução CVM 160;

"B3": significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

"BACEN": significa o Banco Central do Brasil;

"Boletim de Subscrição das Debêntures": significa o boletim de subscrição por meio do qual a Securitizadora irá subscrever as Debêntures, conforme modelo constante do Anexo VI da Escritura de Emissão de Debêntures;

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

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

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

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

"CETIP21": significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"CMN": significa o Conselho Monetário Nacional;

"CNPJ": significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda;

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

"Código ANBIMA": significa, em conjunto o "*Código de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, de 15 de julho de 2024, atualmente em vigor, as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*" da ANBIMA, de 24 de março de 2025, atualmente em vigor;

"COFINS": significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

"Comunicação de Resgate Antecipado Total": tem o significado previsto na Cláusula 3.7.1 abaixo;

"Conta Centralizadora Operacional 01": significa a conta de titularidade da Securitizadora mantida junto à Opea Sociedade de Crédito Direto S.A., sob o nº 13188-1, agência nº 0001, aberta exclusivamente para a Emissão, nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

"Conta Centralizadora Operacional 02": significa a conta de titularidade da Securitizadora mantida junto ao banco Itaú Unibanco S.A., sob o nº 0910, agência nº 98508, nos termos do artigo 40 da Resolução CVM 60;

"Conta Digital SEC": significa a conta de pagamento pré-paga específica para o produto de securitização de recebíveis disponibilizada e gerida pela Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (Opea SCD);

"Contas Centralizadoras" significa, em conjunto, a Conta Centralizadora Operacional 01 e a Conta Centralizadora Operacional 02;

"Conta de Liquidação B3": significa a conta corrente de nº 13187-1, na agência nº 0001 da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), de titularidade do Agente de Liquidação, atrelada ao Patrimônio Separado, a qual será o veículo da integralização e na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito dos CRI 1ª, 2ª e 3ª Séries, sendo certo que será submetida ao regime fiduciário instituído no âmbito deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60;

"Contador do Patrimônio Separado": significa o contador contratado pela Securitizadora, registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80, ou o prestador que vier a substitui-la;

"Contrato de Distribuição": significa o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (Três) Séries, da 622ª (Sexcentésima Vigésima Segunda) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*", celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, em 31 de julho de 2026, conforme aditado de tempos em tempos;

"Controlador": significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

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

"Coordenador Líder" ou "Itaú BBA": significa o **Itaú BBA Assessoria Financeira S.A.,** 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 3.500, 1º, 2º e 3º andar (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59;

"Coordenadores": significa, quando referidos em conjunto, o Coordenador Líder, o **Banco Bradesco BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1.309, 5º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93, o **Banco Santander (Brasil) S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, 24ª andar, Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, e a **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78;

"Créditos do Patrimônio Separado": significa **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; **(ii)** as Contas Centralizadoras e a Conta de Liquidação B3, e todos os valores que nelas venham a ser depositados (incluindo o Fundo de Despesas); e **(iii)** bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado desta Emissão;

"Créditos Imobiliários": significa todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Companhia em razão das Debêntures, os quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável aos CRI, por força do Regime Fiduciário (conforme definido abaixo), os quais serão representados pelos Créditos Imobiliários Primeira Série, Créditos Imobiliários Segunda Série e Créditos Imobiliários Terceira Série;

"Créditos Imobiliários Primeira Série": significa os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures Primeira Série e bens acessórios, sendo que os valores devidos por força das Debêntures deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures Primeira Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente anterior,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, atualizações, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Créditos Imobiliários Segunda Série": significa os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures Segunda Série e bens acessórios, sendo que os valores devidos por força das Debêntures deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures Segunda Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, atualizações, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Créditos Imobiliários Terceira Série": significa os direitos creditórios devidos pela Companhia por força das Debêntures Terceira Série e bens acessórios, sendo que os valores devidos por força das Debêntures deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures Terceira Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, atualizações, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures;

"CRI": significa os certificados de recebíveis imobiliários da 622ª (sexcentésima vigésima segunda) emissão da Securitizadora, em até 3 (três) Séries;

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

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

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

"CRI em Circulação": significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos **(i)** aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora; **(ii)** os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum; ou **(iii)** qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em Assembleias de Titulares dos CRI;

"CVM": significa a Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Emissão das Debêntures": significa o dia 15 de agosto de 2026;

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

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

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

"Data de Vencimento dos CRI Primeira Série": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.3 (xix) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI Segunda Série": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.3 (xx) abaixo;

"Data de Vencimento dos CRI Terceira Série": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.3 (xxi) abaixo;

"Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures": tem o significado atribuído na Cláusula 6.17 da Escritura de Emissão de Debêntures;

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

"Debêntures Primeira Série": significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 1ª (primeira) série, da 19ª (décima nona) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures Primeira Série emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 2.2.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debêntures Segunda Série": significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 2ª (segunda) série, da 19ª (décima nona) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures Segunda Série emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 2.2.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

"Debêntures Terceira Série": significa as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, da 3ª (terceira) série, da 19ª (décima nona) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo, sendo certo que a quantidade de Debêntures Terceira Série emitida será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos das Cláusulas 2.2.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures;

"Debenturista": significa a titular das Debêntures e dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, conforme definido no preâmbulo acima;

"Decreto 6.306": significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

"Decreto 8.426": significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

"Despesas": significam as despesas previstas na Cláusula 17.2 abaixo;

"Devedora" ou "Companhia": significa a **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A**., com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim, CEP 05672-015, inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35.300.333.578;

"Dia Útil": significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

"Documentos Comprobatórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.5.1 abaixo;

"Documentos da Operação": significam, em conjunto, **(i)** este Termo de Securitização; **(ii)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(iii)** o boletim de subscrição das Debêntures; **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI; **(v)** o Aviso ao Mercado; **(vi)** o Anúncio de Início; **(vii)** o Anúncio de Encerramento; **(viii)** o Prospecto Preliminar e, quando divulgado, o Prospecto Definitivo; **(ix)** a Lâmina da Oferta; **(x)** o Contrato de Distribuição; **(xi)** qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário e os documentos de suporte a apresentações para investidores, razão pela qual nenhum dos Documentos da

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e **(xii)** os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos;

"Efeito Adverso Relevante": significa qualquer evento ou situação que possa resultar, em seu melhor julgamento, em qualquer efeito adverso relevante, **(1)** na situação econômica, financeira, operacional ou de outra natureza da Devedora nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; **(2)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou **(3)** nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação;

"Emissão": significa a presente 622ª (sexcentésima vigésima segunda) emissão, em até 3 (três) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, nos termos deste Termo de Securitização;

"Emissora": tem o significado atribuído no preâmbulo;

"Encargos Moratórios": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.3 (xxii) abaixo;

"Escritura de Emissão de Debêntures": significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", celebrado em 31 de julho de 2026 entre a Devedora e a Emissora, conforme aditado de tempos em tempos;

"Escritura de Emissão de CCI": significa o "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural*", celebrado em 31 de julho de 2026 entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, conforme aditado de tempos em tempos;

"Escriturador dos CRI": significa o **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela escrituração dos CRI;

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

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

"Evento de Vencimento Antecipado": tem o significado previsto na Cláusula 11.2 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Automático": tem o significado previsto na Cláusula 11.2.1 abaixo;

"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático": tem o significado previsto na Cláusula 11.2.2 abaixo;

"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado": tem o significado previsto na Cláusula 15.1 abaixo;

"Exercício Social do Patrimônio Separado": encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado, sendo o primeiro exercício social a ser encerrado em 31 de março de 2027;

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

"IBGE": significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"Instituição Custodiante": significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ou outra empresa que venha a substitui-la na qualidade de instituição custodiante;

"Instrução RFB 1.037": significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor;

"Instrução RFB 1.585": significa a Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

"Investidores Profissionais": significa os investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30;

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

"IOF": significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

"IOF/Câmbio": significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

"IOF/Títulos": significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

"IPCA": significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

IBGE;

"IRPJ": significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

"IRRF": significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.

"ISS": significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

"JUCESP": significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Lâmina da Oferta": significa a lâmina da Oferta, conforme modelo constante do Anexo J à Resolução CVM 160;

"Lei 8.981": significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;

"Lei 9.249": significa a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada;

"Lei 9.430": significa a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada;

"Lei 10.931": significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

"Lei 11.033": significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;

"Lei 12.846": significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;

"Lei 14.430": significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;

"Lei das Sociedades por Ações": significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

"Lei Geral de Proteção de Dados": significa a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada;

"Leis Anticorrupção": significam as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, no Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, na *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e no *UK Bribery Act*, conforme aplicável;

"MDA": significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"Medida Provisória 2.158-35": significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, atualmente em vigor;

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

"Meios de Divulgação": significa as páginas da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM, nas quais, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso;

"Normativos ANBIMA": significa, em conjunto, o Código ANBIMA, as Regras e Procedimentos ANBIMA e as *"Regras e Procedimentos de Deveres Básico"* da ANBIMA, conforme em vigor;

"Oferta": significa esta oferta pública de distribuição dos CRI, a ser realizada sob o rito de registro automático, nos termos do Contrato de Distribuição e da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

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

"Patrimônio Separado": significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

"Período de Capitalização": significa para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série (inclusive) e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série (exclusive) e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série subsequente (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento;

"Período de Reserva": significa o período indicado no cronograma estimado constante nos Prospectos;

"Pessoa": significa qualquer pessoa ou grupo de pessoas agindo em conjunto e representando o mesmo interesse na aquisição, titularidade ou venda de ações da Devedora;

"Pessoas Vinculadas": tem o significado previsto na Cláusula 6.8.1 abaixo;

"Portaria RFB 488": significa a Portaria n° 488, de 28 de novembro de 2014, conforme

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

alterada;

"Preço de Integralização": tem o significado previsto na Cláusula 3.1.3, item (xiv) abaixo;

"Procedimento de *Bookbuilding*": tem o significado previsto na Cláusula 6.6 abaixo;

"Prospecto Definitivo": significa o prospecto definitivo da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência;

"Prospecto Preliminar": significa o prospecto preliminar da Oferta, incluindo todos os seus anexos e documentos incorporados por referência;

"Prospectos": significa, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;

"Regime Fiduciário": significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

"Regras e Procedimentos ANBIMA": significa as "Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas" da ANBIMA, conforme em vigor;

"Remuneração dos CRI Primeira Série": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 abaixo;

"Remuneração dos CRI Segunda Série": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.2 abaixo;

"Remuneração dos CRI Terceira Série": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.3 abaixo;

"Remuneração dos CRI": tem o significado previsto na Cláusula 4.2.3 abaixo;

"Resgate Antecipado Facultativo Total": tem o significado previsto na Cláusula 3.7 abaixo;

"Resgate Antecipado Total dos CRI": significa o resgate antecipado total dos CRI, decorrente **(i)** do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos da Cláusula 3.7 abaixo, **(ii)** do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, nos termos da Cláusula 3.8 abaixo, **(iii)** das hipóteses previstas na Cláusula 4.4 abaixo, e **(iv)** da declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 11.2 abaixo;

"Resolução CMN 5.118": significa a Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024;

"Resolução Conjunta 13": significa a Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

2024, do Banco Central do Brasil e da CVM;

"Resolução CVM 17": significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 30": significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 35": significa a Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 44": significa a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 60": significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;

"Resolução CVM 156": significa a Resolução da CVM nº 156, de 23 de junho de 2022, conforme alterada;

"Resolução CVM 160": significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

"Securitizadora": tem o significado atribuído no preâmbulo;

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

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

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

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

"Termo de Securitização": significa este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 622ª (Sexcentésima Vigésima Segunda) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*";

"Titulares dos CRI": significam os titulares dos CRI;

"Valor da Integralização das Debêntures": significa o valor a ser pago pela Emissora à Devedora, como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, sendo certo que, nos termos da Cláusula 17.2 abaixo, serão deduzidas do Valor da Integralização das Debêntures todas as Despesas previstas neste

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, às Despesas *flat* e ao montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas, após o recebimento, pela Emissora, dos recursos advindos da integralização dos CRI;

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

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

"Valor Nominal Unitário": significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente à R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

"Valor Inicial da Emissão": significa, na Data de Emissão dos CRI, o valor correspondente a R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais);

1.2. Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Por este Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.1. Vinculação. A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, observado o disposto na Cláusula 3.1.3, itens (iv), (v), (vi) e (vii), abaixo. Nos termos da Cláusula 3.1.3, item (vii), abaixo, a quantidade final de Debêntures será formalizada por meio

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

de aditamento ao presente Termo, à Escritura de Emissão de Debêntures e à Escritura de Emissão de CCI, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ressalvado que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada.

2.1.2. Para fins de esclarecimento, todas as Séries dos CRI, independentemente de suas características, pertencem e compartilham do mesmo lastro, representado pelas Debêntures.

2.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários. A titularidade dos Créditos Imobiliários será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.

2.2.1. Considerando o disposto na Cláusula 2.2 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva aquisição pela Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI à Emissora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.

2.2.2. Sem prejuízo deste Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a Emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.

2.3. Para fins do artigo 26 da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados a este Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas respectivas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.4. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados a este Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** a este Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização. Todas as Séries, independentemente de suas características, pertencem e compartilham do mesmo lastro representado pelas Debêntures.

2.5. Uma via original eletrônica da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, sendo que a atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.6. O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora, conforme declaração constante do **Anexo II** a este Termo de Securitização e conforme previsto neste Termo de Securitização, uma via original deste documento será custodiado na Instituição Custodiante, a qual prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do **Anexo IV** a este Termo de Securitização.

2.7. A Emissora entregará para registro este Termo de Securitização à B3 ou a outra entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro de ativos financeiros e de valores mobiliários, respeitados o prazo e os procedimentos definidos pela entidade registradora, nos termos do artigo 26, parágrafo 1º, da Lei nº 14.430.

2.8. A Emissora pagará à Devedora o Valor da Integralização das Debêntures em contrapartida à subscrição e integralização das Debêntures, sendo que a Emissora somente será obrigada a pagar o Valor da Integralização das Debêntures mediante o cumprimento da efetiva subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

2.8.1. A integralização das Debêntures pela Emissora estará condicionada à verificação das seguintes condições ("Condições Precedentes da Securitizadora"):

(i) integralização dos CRI;

(ii) não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado;

(iii) formalização dos Documentos da Operação;

(iv) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Oferta realizada pelos assessores legais dos Coordenadores 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 de Securitização, incluindo o recebimento da lista de auditoria legal final realizada pelos assessores legais da Oferta; e

(v) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado por assessores legais contratados para emissão do referido parecer (os quais não se confundem com os assessores legais da Devedora), atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

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 de Securitização.

2.8.2. As Partes estabelecem que, cumpridas as Condições Precedentes da Securitizadora, o pagamento do Valor da Integralização das Debêntures será realizado, pela Emissora, nas mesmas Datas de Integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outro meio de pagamento permitido pelo Banco Central do Brasil, para a Conta de Livre Movimentação (conforme definido na Escritura de Emissão), observado o disposto na Cláusula 3.1.3, (xiv) abaixo, sendo certo que, nos termos da Cláusula 17.2 abaixo, serão deduzidas do preço de integralização das Debêntures todas as Despesas Iniciais (conforme definido abaixo), incluindo, mas não se limitando, as Despesas *flat* e o montante necessário para a constituição do Fundo de Despesas.

2.8.3. As Partes estabelecem, ainda, que as Condições Precedentes da Securitizadora foram estruturadas em benefício exclusivo da Securitizadora, na qualidade de representante dos Titulares de CRI, podendo a Securitizadora renunciar a qualquer das Condições Precedentes da Securitizadora aqui previstas, conforme orientação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

2.9. Classificação ANBIMA. Nos termos do artigo 4º do Anexo complementar IX das "*Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA*", atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como **(i)** Categoria: "Híbrido"; **(ii)** Concentração: "Concentrados"; **(iii)** Tipo de Segmento: "Outros"; e **(iv)** Tipo de Contrato com Lastro: "Valor Mobiliário Representativo de Dívida". Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

2.10. A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 e do artigo 19 das Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas, conforme em vigor, em até 7 (sete) dias contados da divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser realizada nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1. Aprovação Societária e Características dos CRI

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

3.1.1. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de junho de 2026, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 1º de julho de 2026 sob o nº 251.605/26-7;

3.1.2. Aprovação Societária da Devedora. A Emissão das Debêntures e a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures pela Devedora serão realizadas com base nas deliberações da reunião do conselho de administração da Devedora realizada em 31 de julho de 2026, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: **(i)** a realização da 19ª (décima nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da Devedora, incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Devedora; **(ii)** a realização da Operação de Securitização; e **(iii)** a autorização à diretoria e/ou aos procuradores da Devedora para tomarem todas e quaisquer medidas e celebrarem todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão das Debêntures e da Operação de Securitização, inclusive o aditamento aos Documentos da Operação para refletir o resultado do *Procedimento de Bookbuilding* e demais aditamentos aos Documentos da Operação que se fizerem necessários ("RCA da Devedora").

(i) A Devedora declarou, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, estar apta a figurar como devedora dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter como setor principal de atividade da Devedora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Devedora; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

3.1.3. Características dos CRI. Os CRI objeto desta Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

(i) Número da Emissão dos CRI: esta Emissão de CRI corresponde à 622ª (sexcentésima vigésima segunda) emissão de CRI da Emissora;

(ii) Número de ordem: este Termo representa a emissão dos CRI sob o número de ordem 622;

(iii) Classe: Os CRI serão emitidos em classe única;

(iv) Número de Séries: a Emissão será realizada em até 3 (três) séries (em conjunto, "Séries" ou individual e indistintamente, "Série"), sendo que **(a)** os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª (primeira) série são doravante denominados "CRI Primeira Série"; **(b)** os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª (segunda) série são doravante denominados "CRI Segunda Série"; e **(c)** os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 3ª (terceira) série são doravante denominados "CRI Terceira Série"; observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de CRI de cada Série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI a ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a quantidade de Séries dos CRI a serem emitidas e a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das Séries serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de CRI a ser alocada em cada Série, sendo que qualquer uma das referidas Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade dos CRI será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

(v) Valor Total da Emissão: O valor da Emissão será de, inicialmente, R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Inicial da Emissão"), observado que, no âmbito da Oferta, a Securitizadora poderá, em comum acordo com a Devedora e os Coordenadores, aumentar o valor originalmente ofertado dos CRI em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$200.000.000,00 (duzentos milhões), nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160 ("Opção de Lote Adicional"), podendo chegar, neste caso, a até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).

(vi) Data de Emissão: a data de emissão dos CRI, qual seja, 15 de agosto de 2026;

(vii) Quantidade de CRI: Serão emitidos, inicialmente, 800.000 (oitocentos mil) CRI ("Quantidade de CRI"), observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão do exercício, total ou parcial, da Opção de Lote

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Adicional, podendo chegar, neste caso, à quantidade de até 1.000.000 (um milhão) de CRI, sendo que em caso de exercício da Opção de Lote Adicional, a Quantidade de CRI efetivamente emitida será ratificada por meio de aditamento ao Termo de Securitização, conforme o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Emissora e/ou pela Devedora.

(viii) Distribuição Parcial: não será admitida a distribuição parcial dos CRI;

(ix) Valor Nominal Unitário: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;

(x) Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série e dos CRI Segunda Série não será atualizado monetariamente. O Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, conforme o caso, dos CRI Terceira Série será atualizado monetariamente conforme previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo;

(xi) Remuneração dos CRI Primeira Série e Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série: os CRI Primeira Série farão jus à Remuneração CRI Primeira Série calculada e paga nos termos da Cláusula 4.2.1 abaixo;

(xii) Remuneração dos CRI Segunda Série e Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série: os CRI Segunda Série farão jus à Remuneração CRI Segunda Série calculada e paga nos termos da Cláusula 4.2.2 abaixo;

(xiii) Remuneração dos CRI Terceira Série e Pagamento da Remuneração dos CRI Terceira Série: os CRI Terceira Série farão jus à Remuneração CRI Terceira Série calculada e paga nos termos da Cláusula 4.2.3 abaixo;

(xiv) Preço de Integralização: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados **(a)** na primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série, e **(b)** após a primeira Data de Integralização, pelo saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Terceira Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização"), sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, nos termos previstos nas solicitações de reserva ou intenção de investimento e para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

neste Termo de Securitização. Para fins deste Termo de Securitização, define-se "Data de Integralização" a(s) data(s) em que ocorrer(em) qualquer efetiva subscrição e integralização dos CRI da respectiva Série. Caso o recebimento dos recursos decorrentes da integralização dos CRI ocorra após as 16:00 (dezesseis) horas, os recursos serão transferidos no Dia Útil subsequente;

(xv) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, no ato de subscrição dos CRI, desde que **(a)** o ágio ou o deságio seja aplicado em função de condições objetivas de mercado, tais como, mas sem limitação a **(1)** alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); **(2)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(3)** alteração na Taxa DI ou IPCA; ou **(4)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgadas pela ANBIMA, e **(b)** seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série e integralizados em uma mesma Data de Integralização, resguardados os interesses dos Investidores. A aplicação de deságio não implicará em alteração dos custos totais (custo *all in*) da Devedora;

(xvi) Amortização dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Total dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, **(a)** o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento CRI Primeira Série; **(b)** o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em 3 (três) parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 16 de agosto de 2032, o segundo pagamento em 15 de agosto de 2033 e o último pagamento devido na Data de Vencimento CRI Segunda Série, observados os percentuais indicados no Anexo V a este Termo de Securitização; e **(c)** o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de agosto de 2035 e o último pagamento devido na Data de Vencimento CRI Terceira Série, observados os percentuais indicados no Anexo V a este Termo de Securitização (cada uma das datas, "Data de Amortização").

(xvii) Regime Fiduciário: o Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma dos artigos 25 e seguintes

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

da Lei 14.430 e do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, por meio deste Termo de Securitização, conforme Cláusula 13 abaixo;

(xviii) Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, no CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

(xix) Prazo e Data de Vencimento dos CRI Primeira Série: os CRI Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2031 ("Data de Vencimento CRI Primeira Série"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xx) Prazo e Data de Vencimento dos CRI Segunda Série: os CRI Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.922 (dois mil novecentos e vinte e dois) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2034 ("Data de Vencimento CRI Segunda Série"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxi) Prazo e Data de Vencimento dos CRI Terceira Série: os CRI Terceira Série terão prazo de vencimento de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de agosto de 2036 ("Data de Vencimento CRI Terceira Série" e, em conjunto da Data de Vencimento CRI Primeira Série e Data de Vencimento CRI Segunda Série, as "Datas de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Total dos CRI previstas neste Termo de Securitização;

(xxii) Local de Emissão dos CRI: cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

(xxiii) Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Emissora aos Titulares dos CRI nos termos deste Termo de Securitização, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

interpelação judicial ou extrajudicial: **(a)** a Remuneração dos CRI, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(b)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(c)** multa moratória, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"), sendo certo que o pagamento dos Encargos Moratórios será realizado **(1)** com recursos do patrimônio próprio da Emissora em caso de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora aos Titulares de CRI, apesar do recebimento tempestivo dos valores devidos em razão dos Créditos Imobiliários, salvo se tal inadimplemento decorrer de indisponibilidade, instabilidade, atrasos, falhas e/ou erros de quaisquer terceiros envolvidos em atividades operacionais de liquidação e pagamento dos CRI ("Atrasos de Terceiros"); ou **(2)** mediante o repasse dos Encargos Moratórios pagos pela Devedora, ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários. Todos os valores recebidos pela Emissora em decorrência do pagamento, pela Devedora, de Encargos Moratórios serão revertidos em benefício dos Titulares dos CRI e deverão ser repassados aos Titulares dos CRI, devendo, para todos os fins, ser acrescidos ao pagamento da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI devida a cada Titular dos CRI. Fica estabelecido que a Securitizadora não poderá ser responsabilizada por Encargos Moratórios decorrentes de Atrasos de Terceiros;

(xxiv) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e/ou extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3;

(xxv) Locais e Método de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3, em qualquer Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, ou de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, a Emissora deixará, nas Contas Centralizadoras, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da respectiva data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Emissora;

(xxvi) Atraso no Recebimento dos Pagamentos: sem prejuízo do disposto no item (xxvii) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xxii) acima;

(xxvii) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xxviii) Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora Operacional 01, observado o disposto na Cláusula 4.4.5 abaixo;

(xxix) Ordem de Alocação dos Pagamentos: os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos valores devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior: **(a)** pagamento das Despesas incorridas e não pagas; **(b)** recomposição do Fundo de Despesas, conforme aplicável; **(c)** pagamento de quaisquer multas ou penalidades relacionadas aos CRI, incluindo eventuais Encargos Moratórios; **(d)** Remuneração dos CRI vencida e não paga, se aplicável; **(e)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, vencida e não paga, se aplicável; **(f)** Remuneração dos CRI vincenda; e **(g)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, vincenda.

(xxx) Garantias: não serão outorgadas garantias reais ou fidejussórias para assegurar os cumprimentos das obrigações decorrentes dos CRI ou dos Créditos Imobiliários que os lastreiam;

(xxxi) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

pagamento dos CRI;

(xxxii) Subordinação: não existe qualquer tipo de subordinação ou preferência entre os CRI das diferentes Séries;

(xxxiii) Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: empreendimentos imobiliários objeto das despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias, listado no **Anexo VII** a este Termo de Securitização;

(xxxiv) Os empreendimentos objeto do Imóvel Lastro objeto do crédito têm "habite-se?": conforme tabela constante do **Anexo VII** a este Termo de Securitização;

(xxxv) Os empreendimentos objeto do Imóvel Lastro estão sob regime de incorporação nos moldes da Lei 4.591?: conforme tabela constante do **Anexo VII** a este Termo de Securitização;

(xxxvi) Código ISIN dos CRI Primeira Série: BRRBRACIR4E7;

(xxxvii) Código ISIN dos CRI Segunda Série: BRRBRACIR4F4;

(xxxviii) Código ISIN dos CRI Terceira Série: BRRBRACIR4G2;

(xxxix) Classificação de Risco: os CRI não serão objeto de classificação de risco.

3.2. Destinação dos Recursos dos CRI: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do Valor da Integralização das Debêntures.

3.3. Destinação dos Recursos das Debêntures: Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, diretamente ou indiretamente por meio de sociedades por ela Controladas na forma da Cláusula 3.4 abaixo, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias do(s) imóvel(is) descrito(s) na tabela 1 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização ("Imóvel Lastro" ou "Imóveis Lastro", conforme aplicável), observado o valor e a proporção da destinação para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação, conforme tabelas 2 e 3 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, respectivamente ("Destinação dos Recursos").

3.3.1. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), os recursos líquidos captados por meio da Emissão das Debêntures não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou por suas Controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

à Devedora e/ou suas Controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo se houver superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.3.2. As Partes reconhecem desde já que o cronograma semestral constante do **Anexo VII** deste Termo de Securitização é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: **(i)** não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou este Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou Resgate Antecipado Total dos CRI.

3.3.3. Diante da ocorrência de qualquer forma de pagamento antecipado total das Debêntures e dos CRI, as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação à verificação da Destinação dos Recursos, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

3.3.4. Durante a vigência dos CRI, será facultado à Devedora a inserção de novos imóveis no rol de imóveis lastro, desde que cumpridos os requisitos indicados nesta Cláusula 3.3, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos das Debêntures, mediante **(i)** anuência prévia da Securitizadora, observadas as regras de convocação e instalação previstas neste Termo de Securitização, e observado que tal inserção será aprovada se não houver objeção por Titulares de CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação; caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos imóveis lastro será considerada aprovada; e **(ii)** celebração de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao presente Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da anuência da Emissora.

3.3.5. Caso sejam incluídos novos imóveis no rol de Imóveis Lastro durante a vigência das Debêntures, observados os procedimentos descritos acima e o disposto na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, a Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento da respectiva série, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão das Debêntures a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no **Anexo VII** a este

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Securitizadora e/ou dos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI"), sendo certo que alteração dos percentuais indicados no **Anexo VII** a este Termo de Securitização será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, com cópia para a Securitizadora; e **(ii)** precedida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário.

3.3.6. Os recursos poderão ser transferidos para controladas da Devedora ("Controlada") com o objetivo de cumprir com a Destinação dos Recursos prevista na Cláusula 3.3 acima até a Data de Vencimento da respectiva série (conforme definido abaixo) por meio de: **(i)** aumento de capital social; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC; ou **(iii)** qualquer outra modalidade legalmente aceita.

3.4. Os recursos captados por meio da Emissão das Debêntures deverão seguir a Destinação de Recursos prevista na Cláusula 3.3 acima até **(i)** as Data de Vencimento original dos CRI; ou **(ii)** que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

3.5. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Emissora, sobre a Destinação de 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"), sendo que a primeira Data de Verificação será em 31 de janeiro de 2027, por meio do envio de relatório substancialmente na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Imóvel Lastro ou, conforme aplicável, cada um dos Imóveis Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, e notas fiscais e de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos; **(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 o Imóvel Lastro ou, conforme aplicável, cada um dos Imóveis Lastro durante o período entre o término do último Período de Verificação e a data do referido vencimento; e **(iii)** sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer órgão regulador e/ou fiscalizador.

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

3.5.1. Para fins do disposto na Cláusula 3.5 acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão solicitar, sempre que julgarem necessário, os respectivos documentos comprobatórios da Destinação de Recursos para o Imóvel Lastro ou, conforme aplicável, para os Imóveis Lastro (tais como contratos, escrituras, pedidos, notas fiscais, entre outros, acompanhados de seus arquivos no formato "XML", 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 de Recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários) ("Documentos Comprobatórios"), os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor em caso de solicitação realizada por órgão regulador ou autoridade governamental.

3.5.2. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

3.5.3. A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, salvo em decorrência de demanda de autoridade competente ou ordem judicial, ou ainda, de publicidade obrigatória decorrente de legislação, normativo ou regulamento em vigor.

3.5.4. O Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos das Cláusulas 3.5 e 3.5.1 acima e nos Documentos Comprobatórios, se aplicável, o cumprimento, pela Devedora e/ou Controlada (na forma da Cláusula 3.3.4 acima), da efetiva Destinação de Recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures nos termos previstos na Cláusula 3.3 e seguintes, devendo o Agente Fiduciário dos CRI se comprometer a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da Destinação dos Recursos.

3.5.5. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados atestando, inclusive, que estes, não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora a responsabilidade por verificar a validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

3.5.6. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, o que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.5 acima.

3.6. Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis e pelo pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado, conforme aplicável:

(i) constituirão, no âmbito deste Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

(ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor da Integralização das Debêntures da respetiva série e dos valores devidos aos Titulares dos CRI da respectiva série;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam observados os fatores de risco previstos nos Prospectos; e

(v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.7. Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Nos termos da Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures de uma respectiva Série, conforme o caso **(i) (a)** em relação às Debêntures Primeira Série, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2028; **(b)** em relação às Debêntures Segunda Série, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2029; e **(c)** em relação às Debêntures Terceira Série, a partir do 48º (quadragésimo oitavo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, a partir de 15 de agosto de 2030; ou **(ii)** a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas nos termos da Cláusula

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

6.21. e 12.1 da Escritura de Emissão de Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), mediante o pagamento dos valores estabelecidos na Cláusula 3.7.2 abaixo.

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

3.7.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total, em relação a cada uma das Séries, conforme definido e calculado nos termos da Cláusula 3.7.4 abaixo.

3.7.3. O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta Centralizadora Operacional 01.

3.7.4. Valor de Resgate Antecipado Total dos CRI.

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

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

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

onde:

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

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total e a respectiva Data de Vencimento dos CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Total dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

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

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

(ii) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série, e da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento da Terceira Série 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 da Terceira Série, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) apurada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula abaixo, e acrescido de Encargos Moratórios e outras obrigações pecuniárias eventualmente devidos e não pagos até a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total:

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

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento dos CRI da Terceira Série;

"C" = fator da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado desde a respectiva primeira Data de Integralização até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI da Terceira Série;

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

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

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

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

TESOUROIPCA = cupom do título Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* mais próximo à *duration* remanescente dos CRI da Terceira Série, 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 quarto Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate;

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

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

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

VNEk = conforme definido acima;

C=conforme definido acima;

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Nk=conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* para cada respectiva Série, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais, limitada ao disposto na Cláusula 4.2.3.

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

3.7.4.4. Não será admitido o resgate antecipado parcial dos CRI observado que, para fins desta Cláusula, não será considerado resgate antecipado parcial o resgate antecipado da totalidade de uma das séries dos CRI.

3.7.4.5. O Resgate Antecipado Total dos CRI deverá ser comunicado à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do Resgate Antecipado Total dos CRI.

3.8. Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo. Nos termos da Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ("Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos") na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. Para os fins da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, será considerado um "Evento de Retenção de Tributos" **(i)** o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118; **(ii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; e/ou **(iii)** qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de alteração na legislação e regulamentação tributária aplicável, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI.

3.8.1. Caso, a qualquer momento durante a vigência desta Emissão e até as datas de vencimento dos CRI, haja qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI em razão de um Evento de Retenção de Tributos, criando ou elevando alíquotas dos impostos incidentes sobre os CRI, a Devedora desde já se obriga a **(i)** arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável; e **(ii)** arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI ou Securitizadora exclusivamente em decorrência do Evento de Retenção de Tributos, de modo que a Devedora deverá acrescer aos

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

pagamentos das Debêntures os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse acontecido, ou **(iii)** realizar o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

3.8.2. Na hipótese da Cláusula 3.8.1 (iii) acima, a Devedora deverá encaminhar comunicado à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da ocorrência do respectivo Evento de Retenção de Tributos, contendo: **(i)** uma descrição do Evento de Retenção de Tributos; **(ii)** a data em que o pagamento do Preço de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) será realizado; **(iii)** o valor do Preço de Resgate Antecipado, que deverá ser calculado desde a data de ocorrência do Evento de Retenção de Tributos, incluindo os valores adicionais suficientes para que os Titulares dos CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento de Retenção de Tributos não tivesse ocorrido ("Valor de Resgate Antecipado"); e **(iv)** demais informações relevantes para a realização do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos.

3.8.3. O valor a ser pago pela Devedora a título de Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos deverá corresponder ao Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total correspondente a cada uma das Séries ("Preço de Resgate Antecipado"), calculado conforme Cláusula 3.8.6 abaixo e observado que não haverá a incidência de prêmio de resgate, conforme previsto na Cláusula 3.8.1 acima.

3.8.4. No Dia Útil seguinte ao recebimento do aviso prévio mencionado acima, a Emissora deverá publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador acerca do resgate antecipado a ser realizado, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do efetivo resgate.

3.8.5. Ocorrendo o Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributo, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Total dos CRI em sua totalidade, sendo vedado o resgate parcial ou o resgate total de apenas uma das séries dos CRI, com o consequente cancelamento dos CRI que venham a ser resgatados.

3.8.6. Por ocasião do Resgate Antecipado Total dos CRI decorrente do Resgate Antecipado por Evento de Retenção de Tributos, os Titulares dos CRI farão jus ao pagamento **(i)** do Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, acrescido **(ii)** da Remuneração dos CRI da respectiva Série, calculados *pro rata*

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

temporis desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive), até a data do efetivo Resgate Antecipado Total dos CRI (exclusive), bem como **(iii)** de eventuais Encargos Moratórios devidos, não sendo devido qualquer prêmio, sendo certo que sobre tal pagamento incidirá o acréscimo de tributos previstos nas Cláusula 6.21 da Escritura de Emissão de Debêntures.

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

4.1. Atualização Monetária dos CRI e Remuneração dos CRI

4.1.1. Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série e dos CRI Segunda Série não será atualizado monetariamente.

4.1.2. O Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI Terceira Série (inclusive), até a data do efetivo pagamento dos CRI Terceira Série (exclusive) ("Atualização Monetária"), sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). Considera-se "Data de Início da Rentabilidade dos CRI Terceira Série" a primeira Data de Integralização dos CRI Terceira Série. A Atualização Monetária será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

Sendo que:

VNa= Valor Nominal Unitário Atualizado calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe= Valor Nominal Unitário dos CRI Terceira Série, após amortização de principal, incorporação e atualização monetária a cada período, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

C = fator acumulado das variações mensais do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Sendo que:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NIK = Número índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior à Data de Aniversário. A título de exemplificação, na primeira Data de Aniversário, em 15 de setembro de 2026, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho, divulgado no mês de agosto.

NIK-1 = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k";

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, dos CRI Terceira Série (inclusive), e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis contados entre a Data de Aniversário dos CRI Terceira Série imediatamente anterior (inclusive) e a próxima Data de Aniversário dos CRI Terceira Série (exclusive), sendo "dut" um número inteiro. Para o primeiro período, qual seja, até a data de 15 de setembro de 2026, deverá ser considerado dut = 20 Dias Úteis.

Observações à Atualização Monetária:

(a) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;

(b) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;

(c) Considera-se "Data de Aniversário dos CRI Terceira Série" todo dia 15 (quinze) de cada mês, ou, caso referida data não seja Dia Útil, o Dia Útil imediatamente subsequente;

(d) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário dos CRI consecutivas;

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

(e) O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

(f) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o pro rata do último Dia Útil anterior;

4.1.2.1. Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI Terceira Série, não houver divulgação do IPCA, será aplicada para a apuração do IPCA, a projeção do IPCA calculada com base na média coletada junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, informadas e coletadas a cada projeção IPCA-15 e IPCA Final, sem que seja devida qualquer compensação entre a Devedora e os titulares de CRI da Terceira Série em razão da divulgação posterior do IPCA oficial que seria aplicável, conforme fórmula abaixo

$$NIkp = NIk\text{-}1 \times (1+Projeção)$$

onde:

"NIkp" = número índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

"NIk-1" = conforme definido acima; e

"Projeção" = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

(h) 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 entre a Devedora e os titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

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

4.1.2.2. Caso o IPCA deixe de ser divulgado por prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos, ou caso seja extinta, ou haja impossibilidade legal de aplicação do IPCA para cálculo da Atualização Monetária ("Período de Ausência do IPCA"), a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contado do final do Período de Ausência do IPCA mencionado acima, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e neste Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI da Terceira Série definam de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro de atualização monetária a ser aplicado, o qual deverá preservar o

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

valor real e os mesmos níveis de Atualização Monetária ("Taxa Substitutiva IPCA"). Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas com o Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Devedora quanto pelos Titulares de CRI com relação aos CRI Terceira Série, quando da divulgação posterior do IPCA

4.1.2.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva IPCA entre a Devedora e os Titulares de CRI da Terceira Série conforme quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, a Devedora deverá resgatar a totalidade dos CRI da Terceira Série, com seu consequente resgate antecipado e cancelamento, (i) no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; (ii) na respectiva Data de Vencimento; ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro.

4.1.2.4. Não obstante o disposto acima, caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada acima, referida Assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizado para o cálculo da respectiva Atualização Monetária, sendo certo que até a data de divulgação do IPCA nos termos aqui previstos, quando do cálculo da Atualização Monetária, será utilizado o último IPCA divulgado oficialmente.

4.1.2.5. Os CRI Terceira Série deverão ser resgatadas pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI Terceira Série, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI Terceira Série ou a última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade.

4.2. Remuneração dos CRI

4.2.1. Remuneração dos CRI Primeira Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 102,00% (cento e dois por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI") ao ano ("Taxa Teto da 1ª Série"),

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo a taxa efetiva definida no Procedimento de *Bookbuilding* ("Remuneração dos CRI Primeira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

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

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

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

Sendo que:

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

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

p = a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da 1ª Série;

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

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

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Onde:

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

Observações:

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

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

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

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

4.2.2. Remuneração dos CRI Segunda Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Segunda Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a 104,0000% (cento e quatro por cento) da variação acumulada da Taxa DI ao ano ("Taxa Teto da 2ª Série"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo a taxa efetiva definida no Procedimento de *Bookbuilding* ("Remuneração dos CRI Segunda Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização dos CRI Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração dos CRI Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

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

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

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

Sendo que:

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

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

p = a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da 2ª Série;

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

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

Onde:

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

Observações:

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

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

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

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

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

4.2.3. Remuneração dos CRI Terceira Série: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Terceira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do dia de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) limitado a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 8,60% (oito inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto da Terceira Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade dos CRI Terceira Série (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração dos CRI Terceira Série", e, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI Primeira Série e a Remuneração dos CRI Segunda Série, de maneira individual e indistinta, "Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator\ Spread - 1)$$

Onde:

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

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

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Fator Spread= Fator de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

Spread= taxa de spread, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data do Procedimento de *Bookbuilding,* em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da Terceira Série;

DP = número de Dias Úteis entre o último Período de Capitalização e a data atual, sendo "DP" um número inteiro. Para fins desta Escritura de Emissão, "Período de Capitalização" significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, exclusive, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, inclusive, e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI subsequente, exclusive, sendo certo que cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.

4.3. Pagamento da Remuneração dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Total dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI de todas as Séries será paga nas datas constantes do **Anexo V** a este Termo de Securitização, nos meses de fevereiro e agosto, sem carência a partir da primeira Data de Integralização da respectiva Série (cada uma das datas, "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"), sendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2027, conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo V** a este Termo de Securitização.

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

4.4.1. No caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva Série, conforme

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

procedimento previsto neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI da respectiva Série, de comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de Remuneração das Debêntures, e consequentemente dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da respectiva Remuneração das Debêntures, e consequentemente dos CRI ("Taxa Substitutiva").

4.4.2. Até a deliberação da Taxa Substitutiva será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, a última Taxa DI divulgada oficialmente, conforme o caso, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

4.4.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva Série, a referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização.

4.4.4. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Securitizadora, conforme orientada pelos Titulares dos CRI ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 4.4.1 acima, a Devedora deverá resgatar as Debêntures, com seu consequente cancelamento, **(i)** no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares de CRI da respectiva Série ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; **(ii)** na respectiva Data de Vencimento; ou **(iii)** em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, o que ocorrer primeiro.

4.4.5. As Debêntures, e consequentemente os CRI, da respectiva Série deverão ser resgatadas pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da respectiva Série ou a última Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade.

5. PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados na Conta Centralizadora Operacional 01. Conforme previsto neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos, deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados, até as 16:00 (dezesseis) horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a Emissora não recepcione os recursos nas Contas Centralizadoras até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Agente de Liquidação e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI, devidos por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora será responsabilizada pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

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

6.1.1. A Garantia Firme somente será exercida pelos Coordenadores se, após o Procedimento de *Bookbuilding*, existir algum saldo remanescente de CRI não subscrito, sendo certo que o exercício da Garantia Firme será feito observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição.

6.2. Os CRI serão distribuídos conforme plano de distribuição constante no Contrato de Distribuição e no Prospecto.

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

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

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

6.6. Coleta de Intenções de Investimento. Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro, da Resolução CVM 160 e de acordo com o Contrato de Distribuição, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

definido abaixo), previsto no Prospecto, sem lotes mínimos ou máximos, para verificação da demanda pelos CRI, bem como para definição: **(a)** da quantidade e do volume total de CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume total de Debêntures a serem efetivamente emitidos, observado o montante mínimo da Emissão, correspondente ao Valor Inicial da Emissão; **(b)** do número de séries dos CRI, e, consequentemente, do número de séries das Debêntures, observado que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida; **(c)** da quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada Série da Emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes; e **(d)** da Remuneração dos CRI e, consequentemente, da remuneração das Debêntures ("Procedimento de *Bookbuilding*").

6.6.1. No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os procedimentos descritos nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.

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

6.8. Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo), observados os termos e condições constantes nos Prospectos e no Contrato de Distribuição.

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

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

6.9. Formador de Mercado. Não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores recomendaram formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Securitizadora e à Devedora, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: **(i)** a contratação de formador de mercado tem por finalidade **(a)** a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e **(b)** proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e **(ii)** o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes.

6.10. Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

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

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

6.13. Nos termos do artigo 4º, inciso III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, os Coordenadores, formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, incentivam a Securitizadora e a Devedora a adotarem sempre padrões mais elevados de governança corporativa.

6.14. Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários, observado que, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, combinado com o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, **(i)** os CRI poderão ser livremente negociados entre Qualificados, e **(ii)** desde que observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o disposto no artigo 33, parágrafos 10 e 11, e artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I, ambos da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Encerramento, sendo certo que, na presente data, tais dispositivos não estão sendo plenamente atendidos, de modo que, nesta data, a negociação dos CRI é restrita a Investidores Qualificados.

7. ESCRITURAÇÃO

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

7.1. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3, em nome de cada Titular de CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador, a partir das informações prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, em nome de cada Titular de CRI.

7.2. O Escriturador atuará, ainda, como escriturador das Debêntures, as quais serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro de Debêntures, observado o previsto na Cláusula 2.4 da Escritura de Emissão de Debêntures.

7.3. O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1 abaixo.

8. AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

8.1. O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.

8.2. O Agente de Liquidação poderá ser substituído, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1 abaixo.

9. AUDITOR INDEPENDENTE DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60.

9.2. O Auditor Independente do Patrimônio Separado foi escolhido com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada.

9.3. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

10. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

10.1. O Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação e/ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderão ser substituídos mediante aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Após indicação do eventual substituto, tal aprovação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser pela **não** substituição, presumindo-se no caso de não instalação em segunda convocação ou de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

não atingimento dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização, a aprovação de referida substituição.

10.1.1. Sem prejuízo do quanto disposto na Cláusula 10.1 acima, a substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá prescindir de ser deliberada em Assembleia Especial de Titulares dos CRI se for em razão da regra de rodízio na prestação dos serviços do Auditor Independente do Patrimônio Separado.

10.1.2. No caso previsto na Cláusula 10.1 acima, o Escriturador, a Instituição Custodiante, o Agente de Liquidação ou o Auditor Independente do Patrimônio Separado deverão manter a prestação dos serviços até sua efetiva substituição.

10.1.3. Substituição automática: O Agente de Liquidação, Escriturador, o Custodiante, a Entidade Registradora, o Contador e/ou o Auditor Independente poderão ser substituídos automaticamente, sem a necessidade de convocação de Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora ou prestação de serviços de forma insatisfatória, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada pela Emissora, para sanar o referido inadimplemento; (ii) na superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do Banco Central, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração, do contrato de custódia ou do contrato celebrado com o Auditor Independente; (iii) caso o Agente de Liquidação, Escriturador, o Custodiante, a Entidade Registradora, o Contador e/ou o Auditor Independente encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de descredenciamento do Escriturador, do Custodiante, da Entidade Registradora, do Contador e/ou do Auditor Independente para o exercício da suas atividades, conforme aplicável; (v) se o Agente de Liquidação, Escriturador, o Custodiante, a Entidade Registradora, o Contador e/ou o Auditor Independente suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de Certificados; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Agente de Liquidação, Escriturador, pelo Custodiante, pela Entidade Registradora, o Contador e/ou pelo Auditor Independente; (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Agente de Liquidação, Escriturador, ao Custodiante, à Entidade Registradora, ao Contador e/ou ao Auditor Independente nos respectivos prazos, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência; (viii) de comum acordo entre o Agente de Liquidação, Escriturador, o Custodiante, a Entidade Registradora, o Contador e/ou o Auditor Independente e a Emissora, por meio de notificação prévia da Emissora, do Agente de Liquidação, Escriturador, do Custodiante, da Entidade Registradora,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

do Contador ou do Auditor Independente, com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência; (ix) se a substituição envolver a redução de remuneração do prestador de serviço a ser substituído; (x) no caso de fim da vigência do contrato celebrado com o Agente de Liquidação, Escriturador, Custodiante, a Entidade Registradora ou Auditor Independente, conforme o caso; ou (xi) a critério único e exclusivo da Securitizadora, desde que não ocorra a majoração da remuneração paga ao referido prestador de serviço.

10.1.4. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento para refletir as substituições de que tratam as Cláusulas acima enumeradas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da formalização dos respectivos atos necessários à concretização de tais substituições.

10.1.5. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, à B3 e à Superintendência de Supervisão de Securitização (SSE).

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

11.1. Resgate dos CRI. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Debêntures na forma prevista na Cláusula 11.2 abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Debêntures e a Emissora, consequentemente, estará obrigada a resgatar a totalidade dos CRI, com o consequente cancelamento das Debêntures e dos CRI que venham a ser resgatados. Fica a Emissora autorizada a realizar o resgate da totalidade dos CRI.

11.2. Vencimento Antecipado das Debêntures. Sujeito ao disposto na Cláusula 7.1 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures e nas Cláusulas 11.2.1 a 11.2.6 abaixo, a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 11.2.1 e 11.2.2 abaixo, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura, (cada evento, um "Evento de Vencimento Antecipado").

11.2.1. Constitui Evento de Vencimento Antecipado que acarreta o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.3 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) o inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária devida à Emissora na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Emissão, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;

(ii) ocorrência de **(a)** liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Devedora; **(b)** pedido de autofalência da Devedora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora, não devidamente elidido no prazo legal; **(d)** propositura, pela Devedora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** pedido de mediação ou conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("Lei nº 11.101"), no âmbito de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente do deferimento do respectivo pedido ou de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou de tutela cautelar, medidas preparatórias ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos conforme previsto no parágrafo 12 do artigo 6º da Lei nº 11.101 ou, ainda, tomada de qualquer medida ou início, de qualquer processo similar em outra jurisdição, ou ocorrência de qualquer evento similar aos descritos neste item (e); ou **(f)** ingresso em juízo pela Devedora, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) transformação da forma societária da Devedora de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras ("Dívida Financeira") da Devedora (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(v) cisão, fusão, incorporação da Devedora (na qual referida sociedade seja a incorporada) ou incorporação de ações da Devedora, sem a prévia e expressa autorização da Emissora, conforme prévia deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia especial, observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se: **(a)** em caso de fusão ou incorporação envolvendo exclusivamente a Devedora e/ou as Controladas da Devedora, desde que a sociedade resultante seja a Devedora; e/ou **(b)** em caso de cisão, fusão e incorporação envolvendo exclusivamente as Controladas da

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Devedora, desde que o controle final, direto ou indireto da entidade resultante da referida cisão, fusão e/ou incorporação, permaneça da Devedora;

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

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

(viii) caso a Devedora realize alteração ou modificação de seu objeto Social, modificando substancialmente as atividades por ela praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário"), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário;

(ix) questionamento judicial, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou coligadas, sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e

(x) caso a Devedora ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexequível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante autoridade competente), as Debêntures, a Escritura de Emissão e/ou os Créditos Imobiliários.

11.2.2. Constitui Evento de Vencimento Antecipado não automático ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado") que pode acarretar o vencimento não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto na Cláusula 11.2.4 abaixo, a ocorrência de qualquer um dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer um dos eventos descritos abaixo:

(i) Inadimplemento ou mora de qualquer dívida financeira ou qualquer

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

obrigação pecuniária de qualquer Dívida Financeira da Devedora e/ou de quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, ambos conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se sanado no prazo de cura específico no respectivo acordo ou contrato;

(ii) arresto, sequestro ou penhora das frações ideais do Imóvel Lastro ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda da totalidade das frações ideais do Imóvel 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 de suas Controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), controladora (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum ("Grupo Econômico"), exceto por **(a)** no caso de operações nas quais a Devedora figure como devedora e desde que sejam contratadas em condições equitativas de mercado (*arm's length*) ou em termos e condições mais benéficos à Devedora do que aqueles que seriam obtidos em uma operação comparável, em termos estritamente comerciais, com uma pessoa ou entidade que não seja do Grupo Econômico; **(b)** no caso de operações na qual a Devedora figure como credora, desde que os recursos sejam utilizados para fins de capex; ou **(c)** contratos de mútuo existentes nesta data ou que sejam subordinados às Debêntures, ou seja, cujos pagamentos, inclusive intermediários, tanto de principal quanto de juros, encargos e outros pagamentos similares ocorram após a Data de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Vencimento; sendo certo que fica permitido a realização da amortização de tais mútuos pela Devedora mediante conversões de mútuo em capital (vedada participação recíproca);

(vii) caso a Devedora utilize o Imóvel Lastro e/ou os direitos creditórios decorrentes da comercialização de tal Imóvel Lastro como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;

(viii) constituição e/ou prestação pela Devedora de quaisquer garantias fidejussórias, Ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre os ativos, bens e direitos de qualquer natureza, de propriedade ou titularidade, conforme aplicável, da Devedora, em benefício de qualquer sociedade ou pessoa do Grupo Econômico, exceto pela prestação de garantia pessoal (fiança e/ou aval) ou reais pela Devedora em benefício de suas Controladas (diretas ou indiretas);

(ix) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial da Escritura de Emissão e/ou das Debêntures, exceto em caso de invalidade, nulidade ou inexequibilidade parcial que não inviabilize ou afete adversamente o exercício de direito pela Emissora e/ou pelos Titulares dos CRI;

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

(xi) se a Devedora tiver prestado qualquer informação ou declaração falsa, inconsistente, insuficiente, imprecisa ou desatualizada (na data em que prestada) na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada (se possível o saneamento) em 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento de referida inconsistência, insuficiência, imprecisão ou inatualidade (na data em que prestada);

(xii) existência de qualquer decisão judicial ou arbitral, que possa resultar em um Efeito Adverso Relevante, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou que não esteja sendo discutido pela Devedora de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, esteja com aplicabilidade comprovadamente suspensa;

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

(xiii) se houver a perda de licenças, alvarás, autorizações, do Imóvel Lastro, exceto por aquelas: **(a)** que sejam sanadas em até 45 (quarenta e cinco) dias; **(b)** que estejam em processo tempestivo de renovação; ou **(c)** questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que seja obtido, em até 30 (trinta) dias, provimento jurisdicional vigente autorizando sua atuação sem as referidas licenças; e que em quaisquer dos casos acima, não causem um Efeito Adverso Relevante;

(xiv) protesto legítimo de títulos contra a Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que **(b)** foi cancelado ou sustado; ou **(c)** a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;

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

(xvi) distribuição de dividendos pela Devedora caso tenha ocorrido qualquer hipótese dos Eventos de Vencimento Antecipado e/ou caso a Devedora esteja inadimplente com quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão;

(xvii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades da Devedora e o cumprimento de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão;

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

(xix) não pagamento, pela Devedora, de sentença judicial transitada em julgado ou decisão arbitral definitiva cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou o seu equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, no prazo fixado na

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

própria decisão ou, caso não haja prazo previsto na decisão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da publicação da referida sentença e/ou decisão, ou da data estabelecida na referida sentença e/ou decisão para realização do pagamento;

(xx) arresto, sequestro ou penhora de bens ou ativos da Devedora ou outra medida de qualquer Autoridade Governamental que implique perda de bens e/ou ativos da Devedora cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado de boa fé e obtido efeito suspensivo ou substituído por outra garantia;

(xxi) descumprimento, em qualquer trimestre durante a vigência da Emissão, de índice financeiro equivalente à razão entre Dívida Líquida e Patrimônio Líquido da Devedora inferior a 60% (sessenta por cento), a qual será apurada trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Devedora, calculado pela Devedora e verificado pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das referidas demonstrações financeiras, observado o disposto na Cláusula 9.1, inciso (i), alíneas (a) e (b) da Escritura de Emissão, sendo a primeira apuração com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas, conforme o caso, da Devedora referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2026 e, as demais verificações, com base nas informações trimestrais ou demonstrações financeiras consolidadas do respectivo trimestre ("Índice Financeiro"), devendo a Emissora encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI cópia do resultado da apuração;

(xxii) desapropriação, confisco ou embargo que implique perda da totalidade ou parte substancial do Imóvel Lastro que não seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência da respectiva notificação; e

(xxiii) venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Devedora que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Devedora, exceto se tal venda, transferência de ativos ou gravame sobre ativo decorrer de: **(a)** determinação de Autoridade Governamental; ou **(b)** reorganização societária que envolva a Devedora qualquer Controlada, e desde que a

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

participação societária da Devedora direta ou indireta da entidade resultante da referida reorganização permaneça a mesma da entidade anterior.

11.2.2.1. Para fins deste Termo de Securitização:

(a) "Autoridade Governamental" significa qualquer órgão, agência, entidade ou autoridade independente, governamental ou, se privada, com função governamental, regulatória ou administrativa, entidade profissional, cartório de registro civil, bem como qualquer corte, tribunal ou tribunal de arbitragem, em todos os casos, com jurisdição sobre qualquer uma das Partes;

(b) "Controlada" significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;

(c) "Dívida Líquida" significa a soma algébrica dos empréstimos, financiamentos, instrumentos de mercado de capitais, local e internacional, do saldo dos derivativos, acrescidos do arrendamento mercantil / leasing financeiro (excluídos os arrendamentos tratados pelo IFRS16), somados ao saldo dos títulos descontados com regresso e/ou cessão de carteira com coobrigação, caso aplicável e somado aos avais e fianças prestados para terceiros em obrigações financeiras não consolidadas das Demonstrações Financeiras Consolidadas auditadas da Devedora, menos **(1)** as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários; **(2)** contas a receber performados de unidades imobiliárias, com vencimento em até 12 (doze) meses (circulante); e **(3)** dívida mandatoriamente conversível;

(d) "Ônus" significa todos e quaisquer gravames, encargos, dívidas, direitos de retenção, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, arrendamento, ônus, opções, direitos de preferência, direitos de aquisição ou subscrição, custos, promessa de venda, reclamação, usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais, limitações ao pleno e livre uso, gozo ou fruição do bem ou direito em questão, seja em decorrência de lei ou contrato; e

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

11.2.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático previstos na Cláusula 11.2.1 acima, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

notificação, judicial ou extrajudicial.

11.2.4. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 11.2.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar acerca da declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e consequente resgate antecipado dos CRI, que será regida observados seus procedimentos previstos na Cláusula 16 abaixo, inclusive o respectivo quórum nos termos da Cláusula (i)(ii) deste Termo de Securitização.

11.2.5. Na Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 11.2.4 acima os titulares dos CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** maioria dos CRI presentes em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização, poderão decidir por orientar a Debenturista para que esta declare o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável e será vinculante para a Debenturista.

11.2.6. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora deverá votar na assembleia geral de Debenturista por considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; caso contrário, ou em caso de instalação em segunda convocação da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que não haja quórum suficiente de deliberação, a Emissora, não declarará o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

11.2.7. Adicionalmente, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI que deliberará a decisão dos Titulares dos CRI a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*), será realizada em conformidade com este Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum nos termos da Cláusula (i)(iii) abaixo. Caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata esta Cláusula não seja instalada, em primeira ou segunda convocação, ou, se instalada, não aprove a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, o vencimento antecipado não será declarado.

11.2.8. Nas hipóteses de resgate antecipado obrigatório, conforme Cláusula 11.2.4 acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI de cada Série ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, do

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva Série ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme aplicável, no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que ocorrer o respectivo evento; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Securitizadora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia, nos termos previstos no Termo de Securitização, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.

11.2.9. A B3 deverá ser comunicada, por meio de correspondência da Debenturista, com cópia ao Escriturador, ao Agente de Liquidação e ao Agente Fiduciário dos CRI, da ocorrência do vencimento antecipado, imediatamente após a ocorrência ou declaração, conforme o caso, do vencimento antecipado das Debêntures.

12. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, bem como em sua página na rede mundial de computadores (https://www.opea.com.br/pt/), assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

12.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido informe mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Securitizadora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021 e disponibilizado ao Agente Fiduciário, bem como ser mantido disponível para consulta pública na sua página na rede mundial de computadores (https://www.opea.com.br/pt/), ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

representados pelas CCI aos CRI.

12.3. O referido relatório mensal deverá incluir:

(i) data de Emissão dos CRI;

(ii) saldo devedor dos CRI;

(iii) critério de atualização monetária dos CRI;

(iv) valor pago aos Titulares dos CRI no ano;

(v) data de vencimento final dos CRI;

(vi) valor recebido da Devedora; e

(vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

12.4. Responsabilidade pela elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados em seu website e na CVM, pela Emissora, para consulta do Agente Fiduciário dos CRI.

12.5. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

12.5.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Termo de Securitização, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

12.6. Dever de Diligência. Nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 60, a Emissora adotou e deverá adotar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem:

(i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;

(ii) quando se tratar de instituição custodiante ou de entidade registradora,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

12.6.1. A Emissora fiscalizou e deverá fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da Operação de Securitização.

12.7. Fornecimento de Informações Relativas às CCI: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

12.7.1. A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; **(ii)** divulgar em seu website, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais Documentos da Operação, em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

12.7.2. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias contados da data de término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

12.7.3. A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, o organograma e atos societários necessários, nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da Emissão, conforme o disposto na Cláusula

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

12.7.4 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os Controladores, as Controladas, as sociedades sob Controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

12.7.4. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de (1) todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, bem como da Devedora e dos Garantidores, conforme aplicável; e (2) todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, incluindo relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

12.7.5. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e a **(ii)** não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

12.7.6. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a empregar os melhores esforços para que as operações que venha a praticar no ambiente B3, sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

12.8. A Emissora, neste ato, declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) na Data de Integralização, será a legítima e única titular dos respectivos Créditos Imobiliários;

(v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, este Termo de Securitização;

(vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;

(viii) todas as informações prestadas pela Emissora no âmbito deste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação são verdadeiras, consistentes, precisas, suficientes e atuais e se responsabiliza por informações por si prestadas;

(ix) cumpre e faz com que suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, a legislação e regulamentação trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas discutidas pela Emissora nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;

(x) cumpre e faz com que suas controladoras, Controladas e coligadas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, agindo em nome da Emissora, cumpram, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, para tanto **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; e **(c)** se abstém de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

(xi) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

12.9. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas neste Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.10. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:

(i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:

(a) controles de presenças das atas de Assembleia Especial de Titulares dos CRI;

(b) os relatórios do Auditor Independente do Patrimônio Separado sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;

(c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas aos CRI; e

(d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas aos CRI;

(ii) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, vinculados aos CRI:

(a) registrados em entidade registradora; ou

(b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

(iii) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica, sendo que em caso de substituição do Auditor Independente em razão da regra de rodízio, a Emissora deverá atualizar as informações aplicáveis previstas neste Termo de Securitização, providenciando o seu aditamento, caso aplicável; e

(iv) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.

13. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Na forma da Lei 14.430, do artigo 2º, VIII, do Suplemento A da Resolução CVM 60 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

13.2. Por este Termo de Securitização, a Emissora vincula, conforme o caso, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos referidos Créditos, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas abaixo, de forma que todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Emissora.

13.2.1. Os Créditos do Patrimônio Separado são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora nem com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI ou a amortização integral da Emissão a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430, admitida para esse fim a dação em pagamento ou até que sejam preenchidas condições de liberação parcial, conforme termos e condições previstos neste Termo de Securitização, se aplicável.

13.2.2. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, conforme aplicável, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430.

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

13.3. Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

13.4. A Conta Centralizadora Operacional 01 será uma Conta Digital SEC, aberta exclusivamente para a Emissão. Eventuais contas gráficas ou subcontas vinculadas à Conta Centralizadora Operacional 01, que venham a ser criadas pela Opea SCD, seja de ofício ou mediante solicitação da Securitizadora, inclusive para fins organizacionais ou gerenciais, serão consideradas parte integrante da Conta Centralizadora Operacional 01 e, consequentemente, do Patrimônio Separado. As remunerações eventualmente ofertadas pela Opea SCD sobre os saldos mantidos nessas contas gráficas ou subcontas também comporão o Patrimônio Separado.

13.5. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais encargos acessórios dos CRI.

13.5.1. Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original eletrônica, será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a guarda e conservação, em vias originais e/ou eletrônicas, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, sendo que a Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos, desde que a contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, sendo certo que os encargos da referida contratação serão de responsabilidade do Patrimônio Separado, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

13.6. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

13.8. Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

13.9. Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

13.9.1. Na hipótese prevista na Cláusula 13.9 acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

13.9.2. Na hipótese prevista na Cláusula 13.9 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

13.10. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

13.10.1. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 13.10 acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI desta Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

13.10.2. Nos termos do artigo 50, parágrafo 4º, da Resolução CVM 60, para fins de elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem apresentadas pela Emissora, observado o disposto no item (i) da Cláusula 16.2 abaixo, a data do encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, será 31 de março de cada ano.

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

14. AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

14.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

14.2. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI declara que:

(i) é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) os representantes legais do Agente Fiduciário dos CRI que este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário dos CRI, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário, tem os poderes legitimamente outorgados, estando o respectivo mandato em pleno vigor;

(iv) este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário dos CRI, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

(v) a celebração, os termos e condições deste Termo de Securitização e o cumprimento das obrigações aqui previstas **(a)** não infringem o contrato social do Agente Fiduciário dos CRI; **(b)** não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário dos CRI seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; **(c)** não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e **(d)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer de seus ativos;

(vi) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(vii) conhece e aceita integralmente este Termo de Securitização e todos os seus

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

termos e condições;

(viii) está ciente da regulamentação aplicável emanada do Banco Central do Brasil e da CVM;

(ix) não tem, sob as penas de lei, qualquer impedimento legal, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, a Resolução CVM 17 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(x) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17, conforme declaração constante do **Anexo VIII** deste Termo de Securitização;

(xi) não tem qualquer ligação com a Devedora que o impeça de exercer suas funções; e

(xii) na data de celebração deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI identificou que presta serviços de agente fiduciário nas emissões indicadas no **Anexo IX** deste Termo de Securitização.

14.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

(i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência com que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Devedora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

tenha conhecimento;

(vii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações das condições dos CRI;

(viii) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou domicílio da Emissora e/ou da Devedora;

(ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora;

(x) convocar, quando necessário, Assembleia Especial de Titulares dos CRI nos termos da Cláusula 16 abaixo;

(xi) comparecer às Assembleias de Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xiii) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização, e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados da data da ciência pelo Agente Fiduciário dos CRI do inadimplemento;

(xiv) no prazo de até 4 (quatro) meses contados do término do exercício social da Devedora, divulgar, em sua página na Internet, e enviar à Emissora para divulgação na forma prevista na regulamentação específica, relatório anual destinado aos Titulares dos CRI, nos termos do artigo 68, parágrafo 1º, alínea (b), da Lei das Sociedades por Ações, descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(xv) fornecer à Emissora, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, o termo de quitação e relatório de encerramento da Emissão e de suas obrigações de administração do Patrimônio Separado, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data da referida extinção;

(xvi) na mesma data da sua divulgação ao mercado, divulgar os editais de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

convocação das Assembleias de Titulares dos CRI, daquelas Assembleias de Titulares dos CRI que tiver convocado, e os demais na mesma data do seu conhecimento;

(xvii) manter disponível em sua página na Internet lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;

(xviii) divulgar em sua página na Internet as informações previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17 e mantê-las disponíveis para consulta pública em sua página na Internet pelo prazo de 3 (três) anos;

(xix) divulgar aos Titulares dos CRI e demais participantes do mercado, em sua página na Internet e/ou em sua central de atendimento, em cada Dia Útil, o saldo devedor unitário dos CRI, calculado pela Emissora;

(xx) acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da Emissão de Debêntures, de acordo com as informações prestadas pela Devedora, conforme previsto neste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures; e

(xxi) utilizar as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão dos CRI exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado.

14.3.1. Não obstante o disposto na Cláusula 14.3 acima, o Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento de dever de diligência, não limitando-se à verificação do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, conforme disposto na Cláusula 3.5 acima, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude, ausência de falhas e/ou defeitos das informações apresentadas nos Documentos da Operação, conforme aplicável.

14.3.2. No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.

14.3.3. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar, nos termos da Cláusula 3.5 acima, a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, no Imóvel Lastro até a liquidação dos

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI.

14.4. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme descritas na Cláusula 14.12 abaixo.

14.5. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares dos CRI para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.

14.6. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação considerando os CRI em Circulação.

14.7. Se a convocação da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.5 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

14.8. O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação; ou

(iii) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 14.3.

14.9. O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

14.10. A substituição do Agente Fiduciário dos CRI deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento deste Termo de Securitização.

14.11. O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, caso a Emissora não o faça.

14.12. Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, o **Anexo IX** contém descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário dos CRI atua como agente nesta data.

15. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E SUBSTITUIÇÃO DA SECURITIZADORA

15.1. Caso seja verificada a ocorrência dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada pelos Titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI;

(ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido no prazo legal;

(iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(v) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos nos prazos acordados, e desde que o inadimplemento ou mora seja exclusivamente imputável à Emissora;

(vi) renúncia da Emissora, manifestada por escrito, através de comunicação ao Agente Fiduciário, sendo certo que neste caso não haverá assunção imediata do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário; ou

(vii) qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que conte com a concordância da Securitizadora.

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

15.1.1. Ademais, nos termos do parágrafo 3º do artigo 13 da Resolução CVM 60, o cancelamento de registro da companhia securitizadora equipara-se à sua insolvência para fins de aplicação dos procedimentos dispostos no artigo 31 da Lei 14.430.

15.2. Insuficiência do Patrimônio Separado. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado dos CRI não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI. A Assembleia Especial deverá ser convocada com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, a qual instalar-se á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI, que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocações, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 30 da Lei 14.430, e do parágrafo 3º-A do artigo 30 da Resolução CVM 60. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI referida acima seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

15.3. Caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 15.2 acima **(i)** não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, conforme disposto no Código Civil e no artigo 30, parágrafo 6º e artigo 31, parágrafo 2º, ambos da Lei 14.430, podendo a Emissora realizar a liquidação do Patrimônio Separado e, em último caso, realizar a venda dos Créditos Imobiliários, sem prejuízo de a Emissora, na condição de titular do Patrimônio Separado, observadas eventuais limitações previstas aqui ou na regulamentação editada pela CVM, adotar, em nome próprio e às expensas do Patrimônio Separado, todas as medidas cabíveis para a sua realização, nos termos o parágrafo 5º do artigo 27 da Lei 14.430.

15.4. Insolvência da Securitizadora. Nos casos dos eventos indicados nos incisos (ii) a (iv) da Cláusula 15.1 acima, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e transitoriamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do parágrafo 2º do artigo

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados da data de realização, para a primeira convocação, e 8 (oito) dias, para a segunda convocação, não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, sendo que referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação e segunda convocação, com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60.

15.5. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI convocada para deliberar sobre qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, por 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI presentes na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mais 1 (um), em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum requerido para deliberação pela substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

15.6. Caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, será realizada a transferência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos das Contas Centralizadoras, à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação dos Titulares dos CRI: **(i)** administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos das Contas Centralizadoras que integram o Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, das CCI e dos eventuais recursos das Contas Centralizadoras que lhe foram transferidos, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI e os eventuais recursos das Contas Centralizadoras eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos. A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou nova instituição administradora possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 15.

15.7. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 15.1 acima.

15.8. A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.

15.9. A substituição da Emissora em caráter permanente deve ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

15.10. O Agente Fiduciário e/ou nova instituição poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 15.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata as Cláusulas 15.1 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

16. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CRI

16.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, que poderá ser individualizada por Série dos CRI ou conjunta, conforme previsto neste Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas Séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI, quais sejam **(a)** alterações nas características específicas das respectivas Séries, incluindo mas não se limitando, a **(1)** Valor Nominal Unitário; **(2)** Remuneração dos CRI da respectiva Série, sua forma de cálculo e as respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva Série; **(3)** data de vencimento dos CRI da respectiva Série; **(4)** Resgate Antecipado Total dos CRI da respectiva Série; **(5)** criação de qualquer evento de repactuação da respectiva Série; e **(b)** demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI da respectiva Série, será realizada separadamente entre as Séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados no inciso (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a **(a)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação aos Eventos de Vencimento Antecipado; **(b)** quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(c)** alteração dos quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

previstos nesta Cláusula 16; **(d)** obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; **(e)** obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; **(f)** quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI; **(g)** alterações à redação ou exclusão de Eventos de Vencimento Antecipado; e **(h)** a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação ao(s) Evento(s) de Vencimento Antecipado Não Automático(s) das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta entre todas as Séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

16.2. Compete privativamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações neste Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, cujo quórum deverá ser de 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

(a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries;

(b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries dos valores integrantes do Patrimônio Separado;

(c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou

(d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário dos CRI, se for o caso.

16.2.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

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

(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(iii) pela CVM; ou

(iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.

16.4. Deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das Séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.

16.4.1. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, mencionada na Cláusula 16 deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 16.6 abaixo.

16.4.2. Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá exercer seu direito e se manifestará conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, não compareçam à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das Séries dos CRI, conforme o caso, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação, observada a Cláusula 11.2.6 acima. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário dos CRI poderá adotar o disposto na legislação.

16.4.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI, por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

16.5. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares dos CRI o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.

16.6. Convocação e Quórum de Instalação. A convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI deverá ser disponibilizada pela Securitizadora e disponibilizada no *website* da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60, com a antecedência mínima de 20 (vinte) dias corridos para primeira convocação e 8 (oito) dias corridos para qualquer convocação subsequente (exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo de Securitização), sendo que, exceto se de outra forma especificado neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, e em segunda convocação, qualquer número dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso. Não se admite que o edital da segunda convocação das Assembleias de Titulares dos CRI seja divulgado conjuntamente com o edital da primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60 nos termos da Cláusula 16.2(i) acima, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, sendo que tal divulgação ocorrerá na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores da Securitizadora (https://www.opea.com.br/pt/).

16.7. A presença da totalidade dos Titulares dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

16.8. O edital de convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI referido na Cláusula 16.6 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos, nos termos do

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

artigo 26 da Resolução CVM 60:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares dos CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI; e

(iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

16.9. Quando a convocação for requerida por Titulares dos CRI, o edital de convocação deverá ser dirigido à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Titulares dos CRI às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Titulares dos CRI assim convocada deliberar em contrário, conforme artigo 27 da Resolução CVM 60.

16.10. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial de Titulares dos CRI poderá ser realizada:

(i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

16.10.1. Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com "aviso de recebimento") ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial de Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação e as formalidades previstas na Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada, e nos artigos 26 a 32 da Resolução CVM 60.

16.10.2. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

16.10.3. Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

16.11. Cada CRI, nas Assembleias de Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação, não serão computados, ainda, os votos em branco.

16.12. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias de Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

16.13. O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

16.14. A presidência da Assembleia Especial de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) ao representante da Emissora;

(ii) ao Titular de CRI em Circulação eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso; ou

(iii) à pessoa designada pela CVM.

16.15. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares dos CRI:

(i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

(iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

16.15.1. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 16.15 acima quando, nos termos do artigo 32 do parágrafo único da Resolução CVM 60:

(i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 16.15 acima; ou

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

em Circulação presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, manifestada na própria Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial de Titulares dos CRI em que se dará a permissão de voto.

(i) Quórum de Deliberação. As deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os quóruns abaixo indicados, conforme permitido nos termos do parágrafo 3º do artigo 30 da Resolução CVM 60:

(ii) Vencimento Antecipado: a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de Debenturista a respeito da declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático que dependerá de aprovação, no mínimo, **(a)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(b)** maioria dos CRI em circulação presentes em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, desde que presentes titulares de ao menos 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, observado que **(1)** caso Titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures; e **(2)** caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures;

(iii) *Waiver*: a orientação de voto da Emissora no âmbito da assembleia geral de Debenturista a respeito da renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) que, em qualquer caso, não poderão acarretar alterações definitivas nos assuntos constantes do item (iv) abaixo dependerá de aprovação de **(a)** no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(b)** no mínimo, maioria dos CRI em Circulação (considerando todas as Séries dos CRI) presentes na Assembleia de Titulares de CRI, em qualquer convocação subsequente, desde que representem, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação (considerando todas as séries dos CRI), sendo certo que, caso seja necessária qualquer alteração neste instrumento e/ou demais Documentos da Operação exclusivamente em decorrência da renúncia temporária (*waiver*) acima mencionada, tal alteração poderá ser realizada com base no quórum aqui mencionado; e

(iv) Qualificado: as deliberações em Assembleias de Titulares dos CRI que impliquem

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

(a) a alteração da remuneração ou amortização dos CRI, ou de suas datas de pagamento, **(b)** a alteração da data de vencimento dos CRI, **(c)** alterações ou exclusões nas características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado e Resgate Antecipado Total dos CRI, **(d)** alterações da cláusula de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, ou **(e)** criação de qualquer evento de repactuação dos CRI, dependerão de aprovação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, em qualquer convocação.

16.16. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais de Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias de Titulares dos CRI.

17. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS DA EMISSÃO

17.1. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, correrão por conta da Companhia, observada a Cláusula 17.6 abaixo, todos os custos razoáveis incorridos e devidamente comprovados com a Emissão das Debêntures e com a estruturação, registro e execução das Debêntures e da Operação de Securitização, conforme o caso, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do escriturador, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures e à Operação de Securitização.

17.2. Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Companhia e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"):

(i) **(a)** os valores referentes às Despesas Iniciais listadas no **Anexo IX** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo VI** deste Termo de Securitização, serão retidos pela Emissora quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), por conta e ordem da Companhia ("Despesas Iniciais"), e **(b)** as demais Despesas recorrentes serão arcadas pela Emissora, na qualidade de Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta Centralizadora Operacional 01, nos termos da Cláusula 17.6 abaixo ("Despesas Recorrentes"):

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

(ii) remuneração do Agente de Liquidação e do Escriturador composta por uma parcela única *flat* mais parcelas mensais do mesmo valor, conforme **Anexo VI** abaixo**,** a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(iii) os valores indicados nos itens (i) e (ii) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS;

(iv) remuneração do Contador do Patrimônio Separado composta por uma parcela *flat*, além das parcelas mensais, conforme **Anexo VI** abaixo**,** a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(v) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

(a) pela administração do patrimônio separado dos CRI, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 14.430 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais e uma parcela *flat*, conforme **Anexo VI** abaixo, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI;

(b) pela emissão dos CRI, será devido o valor conforme **Anexo VI** abaixo, a ser pago à Securitizadora, ou a qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Emissora o valor conforme **Anexo VI** abaixo por hora-homem de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

trabalho dedicado, incluindo **(1)** esforços de cobrança e execução de garantias, **(2)** o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleias especiais, **(3)** análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; **(4)** a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; **(5)** verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias; e **(6)** esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data;

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;

(vi) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI, será devida parcela única no valor conforme **Anexo VI** abaixo, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da assinatura deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de alteração no sistema da B3;

(1) pela custódia da Escritura de Emissão de Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI e deste Termo de Securitização: parcelas anuais, no valor conforme **Anexo VI** abaixo sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da assinatura deste Termo o que ocorrer primeiro, sendo as demais parcelas devidas no mesmo dia dos anos subsequentes.

(b) os valores indicados nas alíneas (1) e (2) acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida à Instituição Custodiante, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento, excetuando-se o Imposto de Renda e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, na alíquota vigente na data de pagamento;

(c) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*; e

(d) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento as respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI;

(vii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no âmbito deste Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) pela implantação dos CRI, parcela única conforme **Anexo VI** abaixo equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI;

(b) parcelas anuais conforme **Anexo VI** abaixo, sendo que as parcelas deverão ser pagas nas mesmas datas da alínea "a" acima dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão;

(c) em caso de judicialização ou declaração de vencimento antecipado das Debêntures, deverão ser observados os valores abaixo:

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

(I) parcelas anuais no valor de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (b) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e, R$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão.

(d) adicionalmente, serão devidas ao Agente Fiduciário, parcelas de R$ 850,00(oitocentos e cinquenta reais) por verificação de índice de cobertura e/ou índice financeiro e/ou razão de garantia, conforme aplicável, devidas até o 5º (quinto) dia útil contado da verificação;

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

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

(g) em caso de inadimplemento, pela Devedora, de reestruturação das condições da operação ou necessidade de eventuais aditamentos, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, **(1)** a execução das garantias; **(2)** ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; **(3)** a análise e/ou confecção de eventuais pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; **(4)** a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e **(5)** implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo "Relatório de Horas";

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

(i) nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos;

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

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

(l) as parcelas citadas no item "a" poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Grafeno S.A., inscrita no CNPJ nº 17.595.680/0001-36;

(m) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata* die;

(n) adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

ser previamente aprovados pelos investidores e pela Devedora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: **(i)** publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; **(i)** despesas com conferências e contatos telefônicos; **(iii)** obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; **(iv)** locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; **(v)** se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; **(vi)** conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; **(vii)** revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; **(viii)** gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; **(ix)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; e **(x)** custos e despesas relacionadas à B3/CETIP;

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

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

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

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

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

(a) o Auditor Independente do Patrimônio Separado receberá da Emissora, mediante repasse dos valores a serem pagos pela Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, parcelas anuais conforme **Anexo VI** abaixo, a serem pagas até o 5º (quinto) Dia útil contado da data de integralização dos CRI, as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes. Esses honorários serão reajustados anualmente, segundo o Índice Geral dos Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e, no caso de sua supressão ou extinção, em sua substituição, índice de reajuste permitido por Lei; e

(b) os valores indicados nos itens acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS.

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

(x) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(xi) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados ou fiscais, agência de *rating*, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado dos CRI;

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

(xiii) custos relacionados a qualquer realização de assembleia especial realizada nos

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

termos dos Documentos da Operação;

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

(xv) despesas incorridas e devidamente comprovadas pela Securitizadora que sejam relativas à abertura e manutenção das Contas Centralizadoras;

(xvi) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança e eventuais despesas com provisionamento de ações judiciais; e

(xvii) as seguintes despesas razoáveis e comprovadas incorridas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários: **(a)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral de documentos relacionados aos CRI, **(b)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências relacionadas aos CRI, e **(c)** quaisquer outras despesas relacionadas à transferência da administração dos Créditos Imobiliários para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

17.2.1. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos nos termos da Cláusula 17.3 e seguintes abaixo, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora dentro de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento diretamente da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 17.2.2 ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os Encargos Moratórios, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

17.2.2. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

17.2.3. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá no pagamento das despesas da Operação de Securitização com recursos próprios.

17.3. Despesas do Patrimônio Separado: Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** que não sejam suportadas pelos recursos existentes no Fundo de Despesas, e que, após notificação pela Emissora à Devedora, não sejam pagas pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que forem devidas nos termos dos Documentos da Operação, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora.

17.3.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora, e na ausência desta, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

17.4. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

17.5. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 17.1, bem como a Devedora não realize o pagamento, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

17.6. Fundo de Despesas. A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures, na primeira Data de Integralização das Debêntures, um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta Centralizadora Operacional 01 durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O Fundo de Despesas será constituído com valor correspondente a R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

17.6.1. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Companhia, solicitando a sua recomposição. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Companhia deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora Operacional 01.

17.6.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

17.6.3. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim.

17.6.4. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia especial convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

17.6.5. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

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

17.6.7. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular das Contas Centralizadoras, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações Financeiras Permitidas. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, bem como não garante rentabilidade mínima nem se responsabiliza por eventuais atrasos de investimentos, reinvestimentos ou liquidação dos referidos investimentos decorrentes de falhas não imputáveis à Securitizadora. Correrão por conta e ordem da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre as Aplicações Financeiras Permitidas. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão líquidos livres de tributos.

17.6.8. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 17.6 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Companhia não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

arcadas pela Emissora, exclusivamente, com os demais recursos integrantes do patrimônio separado dos CRI e reembolsados pela Devedora na forma da Cláusula 17.6 acima. Caso os recursos do Patrimônio Separado dos CRI não seja suficiente, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Companhia com as penalidades previstas na Cláusula 17.2.2 acima ou solicitar aos Titulares dos CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Companhia. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 17.2.2 acima, que eventualmente não tenham sido saldadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Companhia no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo de Securitização.

18. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

18.1. Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário aplicável ao seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de regras tributárias e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

18.2. Titulares de CRI Residentes no Brasil para Fins Fiscais

18.2.1. Pessoas físicas: Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585 tal isenção se aplica, inclusive, ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

18.2.2. Pessoas jurídicas: Como regra geral, os ganhos e os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981).

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

18.2.3. Regras específicas a depender do investidor: Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

18.2.4. IRRF – Antecipação: O IRRF retido na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido e arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração.

18.2.5. Dispensa de Retenção: Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução RFB 1.585.

18.2.6. Tributação corporativa: Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão submetidos à tributação corporativa aplicável.

18.2.7. Tributação exclusiva na fonte: Pessoas jurídicas submetidas ao Simples Nacional e isentas, e pessoas físicas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 70, II da Instrução RFB 1.585.

18.2.8. Fundos de investimentos: De modo geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda, sendo que, 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, essa isenção em regra 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 16-A, parágrafo 1º, da Lei 8.668 e artigo 36, parágrafo 1º, da Instrução RFB 1.585).

18.2.9. PIS/COFINS: Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas, tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa para fins de apuração do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) respectivamente (Decreto nº 8.426).

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

18.2.10. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa de apuração do PIS e da COFINS, a base de cálculo das referidas contribuições é a receita bruta, que abrange as receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. Na hipótese de aplicação em CRI realizada por pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras (como instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidores de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial, podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento). No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa do PIS e da COFINS (alíquotas de 0,65% e 3%, respectivamente), a incidência dessas contribuições sobre os rendimentos de CRI depende da atividade e objeto social da pessoa jurídica. Como regra geral, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira e não está sujeita ao PIS e à COFINS no regime cumulativo, desde que os investimentos em CRI não representem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora.

18.2.11. Deduções no cômputo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

18.3. Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins Fiscais

18.3.1. Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta 13 ("Investidores de Portfólio"), inclusive as pessoas físicas residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida ("JTF") estão atualmente isentas de IRRF, conforme artigo 85, parágrafo 4º da Instrução RFB 1.585.

18.3.2. Investidores de Portfólio: 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 Conjunta 13 e que não sejam domiciliados em JTF estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como JTF, o qual será tributado pelo IRRF à alíquota de até 25%.

18.3.3. Isenção sobre ganhos de capital: Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução Conjunta

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

13 e desde que os Titulares de CRI não estejam localizados em JTF, regra geral, não se sujeitam à tributação no Brasil.

18.4. Conceito JTF

18.4.1. Nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, entende-se como JTF aqueles países ou jurisdições que **(i)** não tributam a renda; ou **(ii)** que a tributam à alíquota máxima inferior a 27% (dezessete por cento) na forma da Lei 14.596, publicada em 14 de junho de 2023, que alterou a Lei 9.430 para reduzir o percentual de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento), a partir de 01 de janeiro de 2024; ou **(iii)** cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária das pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes.

18.4.2. A RFB lista no artigo 1º da Instrução RFB 1.037, as jurisdições consideradas como JTF. Até o momento, a Instrução RFB 1.037 ainda não foi alterada para refletir a modificação na alíquota mínima de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento).

18.5. Imposto sobre Operações de Câmbio - IOF/Câmbio

18.5.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução Conjunta 13, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

18.6. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos

18.6.1. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme previsão do artigo 32, parágrafo 2°, inciso V e VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

18.7. Discussões Legislativas

18.7.1. Por fim, importante mencionar que alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação e aplicação podem alterar as regras tributárias relacionadas aos investimentos nos mercados financeiro e de capitais no Brasil e implicar em aumento da carga tributária incidente sobre o investimento nos CRI. Não é possível determinar,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

desde logo, os efeitos de tais alterações sendo que as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. Nesse sentido, recomendamos que haja um acompanhamento constante dos trâmites legislativos e regras tributárias aqui descritas, a fim de identificar eventuais alterações e impactos futuros.

19. PUBLICIDADE

19.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, bem como as convocações para as respectivas Assembleias de Titulares dos CRI, quando assim obrigar a regulação, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados, serão realizados conforme aplicável, na página da Securitizadora na rede mundial de computadores, na internet (https://www.opea.com.br/pt/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV "b" do artigo 46, do inciso IV e parágrafo 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e a Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o ao Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

19.2. As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.

19.3. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", bem como a publicação de convocações de Assembleias de Titulares dos CRI, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

20. REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

20.1. Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados na B3 na forma do parágrafo 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

20.2. Adicionalmente, este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão enviados para custódia junto a Instituição Custodiante na forma do artigo 33, inciso I e artigo 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do respectivo documento. A Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do **Anexo IV** a este Termo de Securitização, será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital dos Documentos da Operação até a Data de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

21. FATORES DE RISCO

21.1. Os fatores de risco desta Emissão estão devidamente descritos nos Prospectos, sendo definidos na data de assinatura deste Termo de Securitização.

22. DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

22.2. Na hipótese de qualquer disposição deste Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

22.3. As Partes declaram e reconhecem que este Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

22.4. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

22.5. Este Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

22.6. Todas as alterações deste Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 22.8.1 abaixo.

22.7. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

22.8. Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 16 acima.

22.8.1. Fica desde já dispensada Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; e **(vi)** para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, e a taxa final da Remuneração dos CRI Terceira Série, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) ao (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

22.9. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

22.10. A Emissora pode contratar prestadores de serviços para as atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e eventuais garantias vinculados aos CRI, sem se eximir de suas responsabilidades.

22.11. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

22.11.1. Observado o disposto na Cláusula 22.11 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

legal ou de qualquer órgão regulador.

22.12. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

22.13. A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

22.14. Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

22.15. Cada uma das Partes declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e da *UK Bribery Act* of 2010, conforme aplicável, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

22.16. O Agente Fiduciário dos CRI declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e **(iv)** se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional.

22.17. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas, bem como, as partes, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, se

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

comprometem a seguir o disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, obrigando-se ela e a tratar os dados que forem eventualmente coletados, conforme sua necessidade ou obrigatoriedade.

23. NOTIFICAÇÕES

23.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

(i) se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena
CEP 05433-001, São Paulo - SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opea.com.br / securitizadora@opea.com.br

(ii) se para o Agente Fiduciário dos CRI:

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

23.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

23.3. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, incluindo, mas não se limitando as demonstrações financeiras, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais documentos da Emissão referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

pelo Agente Fiduciário em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página e solicitar o acesso ao sistema.

23.4. Para fins deste documento, "VX Informa", significa: Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas.

24. LEI APLICÁVEL E FORO

24.1. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

24.2. Foro: As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser. Nos termos do artigo 63 do Código de Processo Civil, a eleição do foro aqui prevista é justificada por ser o domicílio de ao menos uma das Partes e/ou pelo local da obrigação assumida nos termos deste Termo de Securitização.

25. PROTEÇÃO DE DADOS

25.1. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

26. ASSINATURA DIGITAL

26.1. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200-2/2001, este instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida por órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

26.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos deste Termo retroagem à data abaixo descrita.

26.3. E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam este Termo em 1 (uma) via eletrônica, nos termos da Cláusula 26.1, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º do Código de Processo Civil.

26.4.

São Paulo, 31 de julho de 2026.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

(Página de assinaturas do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 622ª (Sexcentésima Vigésima Segunda) Emissão Em Até 3 (Três) Séries da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*")

OPEA SECURITIZADORA S.A.



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E



ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Em atendimento aos artigos 2 e 3 do Suplemento A da Resolução CVM 60, a Emissora apresenta as principais características dos Créditos Imobiliários:

CCI nº 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de agosto de 2026		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	622/001	**TIPO DE CCI**	Integral
1. EMISSORA					
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")					
CNPJ: 02.773.542/0001-22					
Endereço: Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo					
2. CUSTODIANTE					
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ: 22.610.500/0001-88					
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP.					
3. DEVEDORA					
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")					
CNPJ: 08.294.224/0001-65					
Endereço: Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim					
4. TÍTULO					
O "*Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", celebrado em 31 de julho de 2026 entre a Emissora e a					

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E



Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PRIMEIRA SÉRIE: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PRIMEIRA SÉRIE: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Primeira Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	1.824 (mil e oitocentos e vinte e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2031
Valor Total da CCI nº 1:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI.
Atualização Monetária:	Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Primeira Série não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários Primeira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 102,00% (cento e dois por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Taxa DI") ao ano ("Taxa Teto da 1ª Série"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo a taxa efetiva definida no Procedimento de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

	Bookbuilding calculados de acordo a fórmula presente na Cláusula 6.16.1. da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Primeira Série, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos ao pagamento de principal dos Créditos Imobiliários da Primeira Série serão amortizados em uma única parcela, na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários Primeira Série.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários Primeira Série deverão ser pagos nos meses de fevereiro e agosto, sem carência, a partir da primeira data de integralização das Debêntures Primeira Série, conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

8. GARANTIAS
A CCI nº 1 não conta com garantia real e nem fidejussória.
9. LOCAL DE PAGAMENTO
São Paulo – SP
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO
São Paulo Surf Club Residences: Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08 Matrícula 317.321 do 15º CRI de SP Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n Não está no regime de incorporação **Fazenda Santa Helena** Proprietária: Santa Helena Participações S.A. CNPJ sob nº 45.742.620/0001-34 Matrícula 120.232 Endereço: Gleba de terras urbana, situada do Lado par da Estrada Municipal Antônio Olho Aro Não está no regime de incorporação **Fazenda Santa Gertrudes** Proprietária: Santa Gertrudes Empreendimentos S.A. CNPJ sob nº 50.150.696/0001-00 Matrícula: 79159 E 79160 Endereço: Glebas A e B, destacada da Fazenda Santa Gertrudes, no Bairro dos Silva, na Cidade de Morungaba – SP., situada no perímetro rural Não está no regime de incorporação

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CCI nº 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de agosto de 2026		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	622/002	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Endereço: na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, CEP 05425-020, São Paulo – SP.

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", celebrado em 31 de julho de 2026 entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEGUNDA SÉRIE: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEGUNDA SÉRIE: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Segunda Série

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	2.918 (dois mil e novecentos e dezoito) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de agosto de 2034
Valor Total da CCI nº2:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI.
Atualização Monetária:	Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Segunda Série não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários Segunda Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 104,0000% (cento e quatro por cento) da variação acumulada da Taxa DI ao ano ("Taxa Teto da 2ª Série"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo a taxa efetiva definida no Procedimento de *Bookbuilding,* calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Segunda Série, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos ao pagamento de principal dos Créditos Imobiliários da Segunda Série serão amortizados em 3 (três) parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 12 de agosto de 2032, o segundo pagamento em 11 de agosto de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

	2033 e o último pagamento devido na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários Segunda Série.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários Segunda Série deverão ser pagos nos meses de fevereiro e agosto, sem carência, a partir da primeira data de integralização das Debêntures Segunda Série, conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento).
8. GARANTIAS	
A CCI nº 2 não conta com garantia real e nem fidejussória	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo – SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
São Paulo Surf Club Residences: Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08 Matrícula 317.321 do 15º CRI de SP	

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n
Não está no regime de incorporação

Fazenda Santa Helena

Proprietária: Santa Helena Participações S.A.
CNPJ sob nº 45.742.620/0001-34
Matrícula 120.232
Endereço: Gleba de terras urbana, situada do Lado par da Estrada Municipal Antônio Olho Aro
Não está no regime de incorporação

Fazenda Santa Gertrudes

Proprietária: Santa Gertrudes Empreendimentos S.A.
CNPJ sob nº 50.150.696/0001-00
Matrícula: 79159 E 79160
Endereço: Glebas A e B, destacada da Fazenda Santa Gertrudes, no Bairro dos Silva, na Cidade de Morungaba – SP., situada no perímetro rural
Não está no regime de incorporação

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CCI nº 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de agosto de 2026		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	622/003	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP.

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", celebrado em 31 de julho de 2026 entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS TERCEIRA SÉRIE: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Emissão de CCI").	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS TERCEIRA SÉRIE: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Terceira Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	3.651 (três mil e seiscentos e cinquenta e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2036.
Valor Total da CCI nº 3:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI.
Atualização Monetária:	Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Terceira Série serão atualizados monetariamente pela variação do IPCA, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários Terceira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

	apurada no fechamento do dia de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) limitado a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 8,60% (oito inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures Terceira Série (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive), calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos ao pagamento de principal dos Créditos Imobiliários da Terceira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 13 de agosto de 2035 e o último pagamento devido na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários Terceira Série.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários Terceira Série deverão ser pagos nos meses de fevereiro e agosto, sem carência, a partir da primeira data de integralização das

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

	Debêntures Terceira Série, conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento).

8. GARANTIAS

A CCI nº 3 não conta com garantia real e nem fidejussória.

9. LOCAL DE PAGAMENTO

São Paulo – SP

10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

São Paulo Surf Club Residences:
Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A.
CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08
Matrícula 317.321 do 15º CRI de SP
Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n
Não está no regime de incorporação

Fazenda Santa Helena

Proprietária: Santa Helena Participações S.A.
CNPJ sob nº 45.742.620/0001-34
Matrícula 120.232
Endereço: Gleba de terras urbana, situada do Lado par da Estrada Municipal Antônio Olho Aro
Não está no regime de incorporação

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Fazenda Santa Gertrudes

Proprietária: Santa Gertrudes Empreendimentos S.A.
CNPJ sob nº 50.150.696/0001-00
Matrícula: 79159 E 79160
Endereço: Glebas A e B, destacada da Fazenda Santa Gertrudes, no Bairro dos Silva, na Cidade de Morungaba – SP., situada no perímetro rural
Não está no regime de incorporação

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

ANEXO II

DECLARAÇÃO DA EMISSORA – REGIME FIDUCIÁRIO

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 622ª (sexcentésima vigésima segunda) Emissão em até 3 (três) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos, nos termos da Lei 14.430/2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, assegura a constituição e declara que instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Escritura de Emissão de CCI, o Fundo de Despesas, as Contas Centralizadoras e os recursos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas;

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 31 de julho de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____ _____

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA EMISSORA – ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 622ª (sexcentésima vigésima segunda) Emissão em até 3 (três) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos:

(i) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 622ª (Sexcentésima Vigésima Segunda) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo/SP, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(ii) declara que as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iii) declara que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 31 de julho de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____ _____

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E



Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 3 (Três) Séries, Sob a Forma Escritural*", celebrado em 31 de julho de 2026 entre a Instituição Custodiante e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), por meio do qual as CCI foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de CCI, do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures e que, conforme disposto no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 622ª (Sexcentésima Vigésima Segunda) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*", celebrado em 31 de julho de 2026 ("Termo de Securitização") as CCI, encontram-se devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 662ª (*Sexcentésima Vigésima Segunda*) emissão, em até 3 (três) séries da Securitizadora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados pelas CCI, por meio do Termo de Securitização.

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização.

São Paulo, 31 de julho de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

_____ _____

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

ANEXO V

TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DOS CRI

CRI PRIMEIRA SÉRIE					
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do Valor Nominal Unitário amortizado
6	15/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
12	16/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%
18	15/02/28	Sim	Não	Não	0,0000%
24	15/08/28	Sim	Não	Não	0,0000%
30	15/02/29	Sim	Não	Não	0,0000%
36	15/08/29	Sim	Não	Não	0,0000%
42	15/02/30	Sim	Não	Não	0,0000%
48	15/08/30	Sim	Não	Não	0,0000%
54	17/02/31	Sim	Não	Não	0,0000%
60	15/08/31	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI SEGUNDA SÉRIE					
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do Valor Nominal Unitário amortizado
6	15/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
12	16/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%
18	15/02/28	Sim	Não	Não	0,0000%
24	15/08/28	Sim	Não	Não	0,0000%
30	15/02/29	Sim	Não	Não	0,0000%
36	15/08/29	Sim	Não	Não	0,0000%
42	15/02/30	Sim	Não	Não	0,0000%
48	15/08/30	Sim	Não	Não	0,0000%
54	17/02/31	Sim	Não	Não	0,0000%
60	15/08/31	Sim	Não	Não	0,0000%
66	16/02/32	Sim	Não	Não	0,0000%
72	16/08/32	Sim	Sim	Não	33,3333%
78	15/02/33	Sim	Não	Não	0,0000%
84	15/08/33	Sim	Sim	Não	50,0000%
90	15/02/34	Sim	Não	Não	0,0000%
96	15/08/34	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI TERCEIRA SÉRIE					
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	% do Valor Nominal Unitário amortizado
6	15/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
12	16/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%
18	15/02/28	Sim	Não	Não	0,0000%
24	15/08/28	Sim	Não	Não	0,0000%
30	15/02/29	Sim	Não	Não	0,0000%
36	15/08/29	Sim	Não	Não	0,0000%
42	15/02/30	Sim	Não	Não	0,0000%
48	15/08/30	Sim	Não	Não	0,0000%

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

54	17/02/31	Sim	Não	Não	0,0000%
60	15/08/31	Sim	Não	Não	0,0000%
66	16/02/32	Sim	Não	Não	0,0000%
72	16/08/32	Sim	Não	Não	0,0000%
78	15/02/33	Sim	Não	Não	0,0000%
84	15/08/33	Sim	Não	Não	0,0000%
90	15/02/34	Sim	Não	Não	0,0000%
96	15/08/34	Sim	Não	Não	0,0000%
102	15/02/35	Sim	Não	Não	0,0000%
108	15/08/35	Sim	Sim	Não	50,0000%
114	15/02/36	Sim	Não	Não	0,0000%
120	15/08/36	Sim	Sim	Não	100,0000%

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E



ANEXO VI

Despesas

Despesas Flat

Fornecedor	Descrição	Recorrência	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	% do Volume
Coordenadores	Coordenadores	Flat	Conforme CD	Conforme CD	Conforme CD	0,000000%
Opea	Taxa de Emissão	Flat	5.000,00	11,15%	5.627,46	0,000563%
Opea	Taxa de Administração - Primeira Parcela	Flat	1.500,00	11,15%	1.688,24	0,000169%
Opea	Pesquisa Reputacional	Flat	392,00	0,00%	392,00	0,000039%
Assessor Legal (Coordenadores)	Assessor Legal (Coordenadores)	Flat	190.000,00	9,25%	209.366,39	0,020937%
Assessor Legal (Companhia)	Assessor Legal (Companhia)	Flat	100.000,00	6,15%	106.553,01	0,010655%
EY	Auditor Independente	Flat	787.000,00	0,00%	787.000,00	0,078700%
OLP	Legal Opinion	Flat	12.000,00	0,00%	12.000,00	0,001200%
Vórtx	Agente Fiduciário - Implantação	Flat	5.000,00	16,33%	5.975,86	0,000598%
Vórtx	Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	15.000,00	16,33%	17.927,57	0,001793%
Vórtx	Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	7.000,00	16,33%	8.366,20	0,000837%
Vórtx	Registro do Lastro (01 Lastro)	Flat	5.000,00	16,33%	5.975,86	0,000598%
Opea SCD	Escriturador e Liquidante - Primeira Parcela	Flat	1.800,00	14,25%	2.099,13	0,000210%
Definido pela Opea	Auditoria do Patrimônio Separado - Primeira Parcela	Flat	3.000,00	0,00%	3.000,00	0,000300%
Definido pela Opea	Contabilidade do Patrimônio Separado - Primeira Parcela	Flat	270,00	0,00%	270,00	0,000027%
B3	B3: Registro, Distribuição e Análise CRI	Flat	156.750,00	0,00%	156.750,00	0,019594%
B3	B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	8.000,00	0,00%	8.000,00	0,001000%

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

B3	B3: Liquidação Financeira	Flat	1.044,60	0,00%	1.044,60	0,000131%
ANBIMA	Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	2.830,00	0,00%	2.830,00	0,000354%
ANBIMA	Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	22.224,00	0,00%	22.224,00	0,002778%
Total					**1.357.090,32**	**0,169636%**

Despesas Recorrentes

Fornecedor	Descrição	Recorrência	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	% do Volume
Opea	Taxa de Administração	Mensal	1.500,00	11,15%	1.688,24	0,000169%
Vórtx	Agente Fiduciário - Recorrência	Anual	15.000,00	9,65%	16.602,10	0,001660%
Vórtx	Instituição Custodiante - Recorrência	Anual	7.000,00	9,65%	7.747,65	0,000775%
Opea SCD	Escriturador e Liquidante - Recorrência	Mensal	1.800,00	14,25%	2.099,13	0,000210%
Definido pela Opea	Auditoria do Patrimônio Separado - Recorrência	Anual	3.000,00	0,00%	3.000,00	0,000300%
Definido pela Opea	Contabilidade do Patrimônio Separado - Recorrência	Mensal	270,00	0,00%	270,00	0,000027%
B3	B3: Custódia do Lastro	Mensal	8.200,00	0,00%	8.200,00	0,001016%
Total					**39.607,11**	**0,004157%**

Despesas Recorrentes Anualizadas

Fornecedor	Descrição	Recorrência	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	% do Volume
Opea	Taxa de Administração	Anual	18.000,00	11,15%	20.258,86	0,002532%
Vórtx	Agente Fiduciário - Recorrência	Anual	15.000,00	9,65%	16.602,10	0,002075%
Vórtx	Instituição Custodiante - Recorrência	Anual	7.000,00	9,65%	7.747,65	0,000968%
Opea SCD	Escriturador e Liquidante - Recorrência	Anual	21.600,00	14,25%	25.189,50	0,003149%
Definido pela Opea	Auditoria do Patrimônio Separado - Recorrência	Anual	3.000,00	0,00%	3.000,00	0,000375%

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

Definido pela Opea	Contabilidade do Patrimônio Separado - Recorrência	Anual	3.240,00	0,00%	3.240,00	0,000405%
B3	B3: Custódia do Lastro	Anual	98.400,00	0,00%	98.400,00	0,012300%
Total Anualizado					**174.438,12**	**0,021805%**

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

ANEXO VII

Tabela 1 – Identificação dos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
São Paulo Surf Club Residences	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ: 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n	317.321	15º CRI de SP	Sim	Não	Não
Fazenda Santa Helena	SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A. CNPJ: 45.742.620/0001-34	Gleba de terras urbana, situada do Lado par da Estrada Municipal Antônio Olho Aro, Bragança Paulista	120.232	Bragança Paulista	Não	Não	Não
Fazenda Santa Gertrudes	SANTA GERTRUDES EMPREENDIMENTOS S.A. CNPJ: 50.150.696/0001-00	Glebas A e B, destacada da Fazenda Santa Gertrudes, no Bairro dos Silva, na Cidade de Morungaba – SP., situada no perímetro rural	79159 E 79160	Itatiba	Não	Não	Não

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E



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$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro
São Paulo Surf Club Residences Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08 Matrícula 317.321 do 15º CRI de SP Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n Não está no regime de incorporação	Pagamento de despesas e gastos futuros relacionados a construções imobiliárias	R$ 386.277.000	38,63%
Fazenda Santa Helena Proprietária: Santa Helena Participações S.A. CNPJ sob nº 45.742.620/0001-34 Matrícula 120.232 Endereço: Gleba de terras urbana, situada do Lado par da Estrada Municipal Antônio Olho Aro Não está no regime de incorporação		R$ 379.351.000	37,94%
Fazenda Santa Gertrudes Proprietária: Santa Gertrudes Empreendimentos S.A. CNPJ sob nº 50.150.696/0001-00 Matrícula: 79159 E 79160 Endereço: Glebas A e B, destacada da Fazenda Santa Gertrudes, no Bairro dos Silva, na Cidade de Morungaba – SP., situada no perímetro rural Não está no regime de incorporação		R$ 234.372.000	23,44%
Total	**-**	**R$ 1.000.000.000**	**100,00%**

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

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

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

		Imóvel Lastro			
Anos	**Semestres**	**São Paulo Surf Club Residences**	**Fazenda Santa Helena**	**Fazenda Santa Gertrudes**	**Total**
2026	1S26	-	-	-	-
	2S26	-	-	-	-
2027	1S27	-	-	R$ 11.718.600,00	R$ 11.718.600,00
	2S27	-	-	R$ 11.718.600,00	R$ 11.718.600,00
2028	1S28	-	-	R$ 11.718.600,00	R$ 11.718.600,00
	2S28	-	-	R$ 11.718.600,00	R$ 11.718.600,00
2029	1S29	-	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 35.428.037,50
	2S29	-	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 35.428.037,50
2030	1S30	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S30	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2031	1S31	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S31	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2032	1S32	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S32	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2033	1S33	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S33	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2034	1S34	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S34	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2035	1S35	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S35	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
2036	1S36	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
	2S36	R$ 27.591.214,29	R$ 23.709.437,50	R$ 11.718.600,00	R$ 63.019.251,79
Total (R$)	**-**	**R$ 386.277.000,00**	**R$ 379.351.000,00**	**R$ 234.372.000,00**	**R$ 1.000.000.000,00**

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

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA COMPANHIA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 622ª (sexcentésima vigésima segunda)
Número da Série: 1ª (primeira), 2ª (segunda) e 3ª (terceira)
Emissor: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: inicialmente, 800.000 (oitocentos mil) CRI
Forma: Nominativos escriturais

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM e sempre que possível à B3, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo/SP, 31 de julho de 2026.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

_____

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

ANEXO IX

HISTÓRICO DE EMISSÕES ENVOLVENDO A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

Para os fins do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário dos CRI declara que, nesta data, além da prestação de serviços de agente fiduciário decorrente desta Emissão, também presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Emissora ou de sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora.

Em relação às garantias indicadas nas operações abaixo, foram consideradas aquelas celebradas na data de emissão de cada uma das respectivas operações.

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplemento no Período	Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	17H0164854	BRRBRACRI4G2	212596000	212596	**IPCA + 6,3491 %**	1	165	06/08/2017	06/11/2027	**SANTA HELENA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	17H0894273	BRAPCSCRI2V5	53909000	53909	**IPCA + 7,0148 %**	1	102	16/08/2017	16/12/2031	**SANEATINS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	17H0909907	BRAPCSCRI2W3	8610000	8610000	**IPCA + 14,7100 %**	1	108	22/08/2017	24/08/2030	**CAPTALYS**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	17H0922936	BRAPCSCRI2X1	7812867,857	7812	**IGPM + 9,9000 %**	1	96	25/08/2017	25/05/2029	**AGV**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	16L0152594	BRAPCSCRI2A9	6648056,28	6	**IPCA + 11,0000 %**	1	83	16/12/2016	16/07/2031	**MONTANINI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	17I0141606	BRRBRACRI4M0	292978038,6	260000	**CDI + 1,7500 %**	1	173	21/09/2017	18/11/2032	**BROOKFIELD 173**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	17I0141643	BRRBRACRI4N8	292978038,6	260000	**CDI + 1,7500 %**	1	174	21/09/2017	18/11/2032	**BROOKFIELD 174**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	17I0181659	BRAPCECRI028	116819000	116819	**IPCA + 6,5917 %**	1	106	20/09/2017	20/10/2032	**PIRELLI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	17I0904811	BRAPCSCRI3Q3	8393923,23	8393	**IPC-FIPE + 12,0000 %**	1	112	29/09/2017	29/11/2029	**ZITUNE SJC**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	17I0905816	BRAPCSCRI3R1	932661,72	932	**IPC-FIPE + 12,0000 %**	1	113	29/09/2017	29/11/2029	**ZITUNE SJC**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	17I0904616	BRAPCSCRI3S9	5545942,65	5545	**IGPM + 10,0339 %**	1	110	29/09/2017	29/06/2032	**ZITUNE ARARAQUARA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	17I0904617	BRAPCSCRI3T7	978694,38	978	**IGPM + 10,0339 %**	1	111	29/09/2017	29/06/2032	**ZITUNE ARARAQUARA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	17H0922937	BRAPCSCRI2Y9	1953216,643	1953	**IGPM + 10,3000 %**	1	97	25/08/2017	25/05/2029	**AGV**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	17K0226746	BRAPCSCRI333	70000000	70000	**CDI + 2,7000 %**	1	116	28/11/2017	27/11/2024	**MATEUS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	17L0959863	BRAPCSCRI358	10304801,86	103	**IPCA + 9,0000 %**	1	120	28/12/2017	28/09/2032	**JDC**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Subordinação
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	17L0959864	BRAPCSCRI366	4281538,38	42	**IPCA + 11,0000 %**	1	121	28/12/2017	28/09/2032	**JDC**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Subordinação
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	17L0959865	BRAPCSCRI374	5634071,52	56	**IPCA + 11,0500 %**	1	122	28/12/2017	28/09/2032	**JDC**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	18F0879529	BRAPCSCRI3K6	2297000	2297	**IPCA + 10,3000 %**	1	150	28/06/2018	29/11/2032	**CAPTALYS II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	18F0879604	BRAPCSCRI3L4	1	1	**IPCA + 10,0000 %**	1	151	28/06/2018	30/06/2033	**CAPTALYS II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	18F0879606	BRAPCSCRI3M2	1	1	**IPCA + 10,0000 %**	1	152	28/06/2018	30/06/2033	**CAPTALYS II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	18F0879525	BRAPCSCRI3J8	20672000	20672	**IPCA + 8,5000 %**	1	149	28/06/2018	29/11/2032	**CAPTALYS II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	18J0796632	BRAPCSCRI4E7	155000000	155000	**IPCA + 7,3000 %**	1	166	19/10/2018	15/10/2033	**XPML 166**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19A1316808	BRRBRACRI5B0	120000000	120000	**CDI + 1,6000 %**	1	193	30/01/2019	21/01/2031	**BFC FUND ELDORADO DI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19B0166684	BRRBRACRI5D6	27692276,92	27692	**CDI + 2,2500 %**	1	195	15/02/2019	16/06/2031	**BFC FUND FLAMENGO DI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19B0168093	BRRBRACRI5E4	2307692,31	2307	**CDI + 8,6700 %**	1	196	15/02/2019	16/06/2031	**BFC FUND FLAMENGO DI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19E0322333	BRAPCSCRI4Y5	310000000	310000	**CDI + 1,9000 %**	1	181	29/05/2019	28/03/2035	**JHSF**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19E0311712	BRAPCSCRI4Z2	310000000	310000	**IPCA + 6,9000 %**	1	182	29/05/2019	28/03/2035	**JHSF II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19F0923004	BRRBRACRI5S4	200000000	200000	**CDI + 1,0900 %**	1	216	19/06/2019	21/06/2034	**SÃO CARLOS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19H0235501	BRAPCSCRI5T2	551100000	551100	**IPCA + 3,8830 %**	1	214	19/08/2019	02/07/2031	**NORTH WEST**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19K1003755	BRGAIACRI477	18100000	181	**CDI + 3,5000 %**	4	130	20/11/2019	24/11/2031	**PHV**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19L0069199	BRAPCSCRI6O1	48000000	48000	**CDI**	1	264	09/12/2019	12/12/2029	**CHARGER DAYTONA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19L0882447	BRRBRACRI6E2	196000000	196000	**IPCA + 5,1280 %**	1	217	20/12/2019	28/12/2034	**PARTAGE II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19L0882449	BRRBRACRI6M5	234000000	234000	**IPCA + 5,1280 %**	1	218	20/12/2019	28/12/2034	**PARTAGE III**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19L0104222	BRAPCSCRI6P8	72000000	72000	**CDI**	1	265	09/12/2019	12/12/2029	**CHARGER DAYTONA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19L0853159	BRRBRACRI6H5	51200000	51200	**CDI + 4,2000 %**	1	243	16/12/2019	24/12/2031	**GJP**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19L0882396	BRRBRACRI6I3	83974946,65	83975	**IPCA + 5,5500 %**	1	247	18/12/2019	24/12/2027	**ALIANZA I**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19L0882417	BRRBRACRI6J1	74577750,24	74578	**IPCA + 7,5485 %**	1	248	18/12/2019	24/12/2027	**ALIANZA I**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19L0882397	BRRBRACRI6K9	126025053,4	126025	**IPCA + 5,5500 %**	1	259	18/12/2019	24/12/2027	**ALIANZA II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinaçã o
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19L0882419	BRRBRACRI6L7	111922249,8	111922	**IPCA + 7,5485 %**	1	260	18/12/2019	24/12/2027	**ALIANZA II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinaçã o
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19L0907914	BRRBRACRI6F9	50000000	50000	**IPCA + 4,7500 %**	1	238	20/12/2019	20/12/2034	**FLBC**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19L0907949	BRRBRACRI6G7	140000000	140000	**IPCA + 8,6600 %**	1	239	20/12/2019	15/12/2034	**GREEN TOWER**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	18J0797066	BRAPCSCRI4F4	145000000	145000	**IPCA + 7,3000 %**	1	167	19/10/2018	15/10/2033	**XPML 167**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20C0128177	BRRBRACRI6U8	24300000	24300	**CDI + 4,0000 %**	1	266	03/03/2020	24/02/2025	**TARJAB**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20E0107293	BRAPCSCRI7N1	31160794,2	30000	**CDI + 4,0000 %**	1	295	05/05/2020	07/11/2024	**EKKO II**	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20E0107389	BRAPCSCRI7O9	40000000	40000	**0,001%**	1	296	05/05/2020	07/05/2025	**EKKO II**	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20E0946112	BRAPCSCRI7Q4	4600000	4600	**IGPM + 10,0000 %**	1	307	04/05/2020	11/10/2029	**IPATINGA**	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20F0734290	BRRBRACRI705	36800000	36800	**IPCA + 7,2500 %**	1	227	15/06/2020	20/06/2032	**SBV**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20E1000787	BRAPCSCRI7R2	37000000	37000	**IPCA + 7,2500 %**	1	266	28/05/2020	28/07/2027	**TECNISA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20E1000795	BRAPCSCRI7S0	37000000	37000	**IPCA + 7,2500 %**	1	267	28/05/2020	28/07/2027	**TECNISA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20F0834225	BRAPCSCRI7V4	99801000	99801	**IPCA + 7,0000 %**	1	275	29/06/2020	17/03/2031	**OBE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20G0683236	BRAPCSCRI7X0	38250000	38250000	**IPCA + 7,7000 %**	1	288	23/07/2020	22/07/2032	**ED MORUMBI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20G0800227	BRAPCSCRI804	650000000	650000000	**IPCA + 5,0000 %**	1	236	22/07/2020	19/07/2032	**GSB**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20I0135149	BRAPCSCRI861	45000000	45000	**IPCA + 8,5000 %**	1	308	04/09/2020	11/09/2035	**SOCICAM**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20I0623260	BRAPCSCRI895	50000000	50000	**IPCA + 9,7500 %**	1	318	01/09/2020	18/12/2024	**EKKO III**	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20I0851693	BRAPCSCRI8A6	33179957,37	30000	**IPCA + 10,0000 %**	1	260	21/09/2020	21/07/2035	**CIDADE UNIVERSITÁRIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20K0549411	BRRBRACRI7C4	35000000	35000	**IPCA + 8,7500 %**	1	295	05/11/2020	27/11/2028	**DINAMO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20J0894746	BRRBRACRI7E0	50000000	50000	**IPCA + 5,5750 %**	1	304	29/10/2020	08/10/2035	**VINCI HADDOCK**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20K0660743	BRAPCSCRI8G3	50000000	50000	**IPCA + 6,8500 %**	1	331	20/11/2020	20/11/2032	**SKIPTON**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20K0659367	BRAPCSCRI8E8	6500000	6500	**IPCA + 11,2500 %**	1	327	10/11/2020	12/11/2026	**REAL PARQUE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20K0659884	BRAPCSCRI8F5	9500000	9500	**IPCA + 7,2500 %**	1	328	10/11/2020	14/12/2026	**REAL PARQUE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20K0816978	BRAPCSCRI8K5	44000000	44000000	**IPCA + 9,0856 %**	1	317	12/11/2020	14/11/2032	**GS SOUTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20L0000001	BRAPCSCRI8I9	70000000	70000	**CDI + 6,0000 %**	1	316	28/12/2020	28/12/2026	**INTER**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Imovel, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20L0687041	BRAPCSCRI8Q2	82589574	82589574	**IPCA + 5,3000 %**	1	345	23/12/2020	26/12/2029	**GPA I**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20L0687133	BRAPCSCRI8R0	98160580	98160580	**IPCA + 5,6000 %**	1	346	23/12/2020	26/12/2035	**GPA II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20L0613475	BRRBRACRI7N1	29287000	29287	**IGPM + 8,0000 %**	1	297	11/12/2020	26/10/2028	**ESTRELA**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	20L0630618	BRRBRACRI7M3	33000000	33000	**IPCA + 7,5000 %**	1	309	16/12/2020	16/12/2030	**PREMOAÇO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21A0857929	BRAPCSCRI8W0	5689501,03	5000	**IPCA + 7,2000 %**	1	337	05/01/2021	07/12/2028	**RIACHUELO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21B0566715	BRAPCSCRI903	18020000	18020	**IGPM + 7,5000 %**	1	332	12/02/2021	09/01/2030	**ENCOMPI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21B0695075	BRAPCSCRI911	16754141,42	16000	**IGPM + 8,0000 %**	1	350	19/02/2021	19/11/2026	**BRZ**	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21B0695399	BRAPCSCRI929	4188535,36	4000	**0,0001%**	1	351	19/02/2021	19/11/2026	**BRZ**	Adimplente	Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21B0666971	BRAPCSCRI937	26250000	26250	**IPCA + 6,2500 %**	1	358	22/02/2021	24/02/2033	**PANORAMA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21B0667100	BRAPCSCRI945	37500000	37500	**IPCA + 6,2500 %**	1	359	22/02/2021	24/02/2033	**PANORAMA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21D0001232	BRAPCSCRI9D8	400000000	400000	**IPCA + 5,4328 %**	1	379	15/04/2021	17/04/2031	**MRV II**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21C0749579	BRRBRACRI853	11500000	11500	**CDI + 2,7500 %**	1	330	25/03/2021	17/03/2031	**CORE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21C0749580	BRRBRACRI861	41500000	41500	**IPCA + 6,2000 %**	1	331	25/03/2021	17/03/2031	**CORE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21C0818300	BRAPCSCRI9F3	28000000	28000	**IPCA + 7,0000 %**	1	329	26/03/2021	28/03/2036	**ELEVA**	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21D0453486	BRAPCSCRI9I7	19640435,4	155	**IPCA + 6,0000 %**	1	372	16/04/2021	19/07/2027	**COGNA EDUCAÇÃO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21C0776201	BRAPCSCRI9B2	62619355,64	62500	**IPCA + 6,7500 %**	1	374	12/03/2021	12/03/2036	**FI RED III**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21C0777201	BRAPCSCRI9C0	11050474,52	10000	**IPCA + 29,7300 %**	1	375	12/03/2021	12/03/2036	**FI RED III**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21D0457416	BRRBRACRI887	60000000	60000	**IPCA + 10,0000 %**	1	316	15/04/2021	16/04/2029	**FINVEST**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Penhor de Ações
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21D0546741	BRAPCSCRI9L1	64000000	64000	**IPCA + 8,2000 %**	1	373	13/04/2021	16/04/2036	**REDCO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21D0543780	BRRBRACRI895	30286159,91	30286	**IPCA + 8,0000 %**	1	335	15/04/2021	15/03/2038	**CASSI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21D0695469		100000000	100000	**IPCA + 9,5000 %**	1	333	16/04/2021	28/04/2031	**SG AQUIRAZ**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21D0733768	BRRBRACRI8A6	115000000	115000	**IPCA + 7,0000 %**	1	344	22/04/2021	25/04/2034	**JML**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21D0695098	BRGAIACRI5H2	41000000	41000	**IPCA + 9,4000 %**	4	175	14/04/2021	22/01/2035	**EA3 URBANISMO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21E0407330	BRAPCSCRI9P2	75000000	75000	**IPCA + 8,5500 %**	1	355	07/05/2021	13/05/2031	**SUPERFRIO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21D0402879	BRAPCSCRI9G1	35514050,86	25000	**IPCA + 6,5000 %**	1	376	12/04/2021	14/04/2036	**PONTTE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21D0402922	BRAPCSCRI9H9	6267185,45	6250	**IPCA + 32,5200 %**	1	377	12/04/2021	14/04/2036	**PONTTE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21E0407810	BRAPCSCRI9Q0	650000000	650000	**IPCA + 5,8926 %**	1	340	10/05/2021	15/05/2037	**GAZIT**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21E0514204	BRAPCSCRI9S6	142350000	142350	**IPCA + 5,6000 %**	1	392	14/05/2021	28/05/2031	**NEWPORT**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21E0611276	BRRBRACRI8I9	38000000	38000	**IPCA + 7,7500 %**	1	339	14/05/2021	29/05/2031	**FASHION MALL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21E0611378	BRRBRACRI8J7	38000000	38000	**IPCA + 7,7500 %**	1	340	14/05/2021	29/05/2031	**FASHION MALL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21F0243328	BRAPCSCRI9W8	55000000	55000	**IPCA + 8,0000 %**	1	386	02/06/2021	17/12/2025	**TAG EKKO IV**	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21F1035597	BRAPCSCRIA28	100000000	100000	**IPCA + 5,5000 %**	1	362	21/06/2021	23/06/2032	**CASSOL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21G0048448	BRRBRACRI8N9	45514291,4	45514	**IPCA + 5,0000 %**	1	336	02/07/2021	15/03/2030	**MIDWAY**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21G0185812	BRAPCSCRIA77	80000000	80000	**IPCA + 5,2649 %**	1	366	02/07/2021	06/07/2033	**PURAS**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21G0637148	BRRBRACRI8Y6	41007062,5	40000	**IPCA + 6,4500 %**	1	370	15/07/2021	15/07/2031	**GLOBAL APARTAMENTOS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21F1151178	BRAPCSCRIAD4	4802282,6	4000	**IPCA + 0,0001 %**	1	395	30/06/2021	14/01/2030	**BRZ II**	Adimplente	Coobrigação, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21G0759091	BRAPCSCRIAF9	10500000	10500000	**IPCA + 9,2000 %**	1	436	26/07/2021	12/12/2034	**BFABBRIANI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA021001PQ	BRRBRACRA0V7	777131000	777131	**IPCA + 4,5000 %**	16	1	15/07/2021	15/07/2028	**MARFRIG III**	Adimplente	Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA021001VA	BRRBRACRA0W5	422869000	422869	**IPCA + 4,6000 %**	16	2	15/07/2021	15/07/2031	**MARFRIG III**	Adimplente	Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21G0856704	BRRBRACRI8X8	105000000	105000	**IPCA + 7,5000 %**	1	371	27/07/2021	22/07/2027	**ALPHAVILLE AUSA**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21H0822020	BRAPCSCRIAN3	105000000	105000	**IPCA + 10,0000 %**	1	412	16/08/2021	15/08/2030	**EVOLUA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21H0849147	BRAPCSCRIAO1	18000000	18000	**0,0001%**	1	413	16/08/2021	15/08/2030	**EVOLUA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21F0968392	BRRBRACRI8U4	24750000	24750	**IPCA + 6,0000 %**	1	359	17/06/2021	21/06/2033	**FUJITSU**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21H0974929	BRRBRACRI8Z3	110000000	110000	**IPCA + 5,7500 %**	1	385	24/08/2021	22/08/2036	**JFL VO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21H1034619	BRRBRACRI960	60000000	60000	**IPCA + 9,6500 %**	1	360	26/08/2021	26/08/2027	**HOT BEACH**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21H1035398	BRRBRACRI978	20000000	20000	**IPCA + 10,7500 %**	1	361	26/08/2021	26/08/2027	**HOT BEACH**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21H1035009	BRRBRACRI986	60000000	60000	**IPCA + 12,5000 %**	1	398	26/08/2021	26/08/2027	**HOT BEACH**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21H1035558	BRRBRACRI994	20000000	20000	**IPCA + 14,5000 %**	1	399	26/08/2021	26/08/2027	**HOT BEACH**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21I0140051	BRRBRACRI9A4	5400000	5400	**IPCA + 7,0000 %**	1	378	03/09/2021	26/08/2026	**VILLA DE GAIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21I0148113	BRRBRACRI9B2	1350000	1350	**IPCA + 7,0000 %**	1	379	03/09/2021	26/08/2026	**VILLA DE GAIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21I0148114	BRRBRACRI9C0	3400000	3400	**IPCA + 7,0000 %**	1	392	03/09/2021	26/08/2026	**VILLA DE GAIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E



CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21I0148115	BRRBRACRI9D8	850000	850	**IPCA + 7,0000 %**	1	393	03/09/2021	26/08/2026	**VILLA DE GAIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21I0148116	BRRBRACRI9E6	3200000	3200	**IPCA + 7,0000 %**	1	394	03/09/2021	26/08/2026	**VILLA DE GAIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21I0148117	BRRBRACRI9F3	800000	800	**IPCA + 7,0000 %**	1	395	03/09/2021	26/08/2026	**VILLA DE GAIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21I0277499	BRRBRACRI9D8	29865000	29865	**IPCA + 7,0000 %**	1	383	10/09/2021	20/09/2033	**VERTICALE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21I0683349	BRAPCSCRIB19	110000000	110000	**IPCA + 7,5000 %**	1	435	15/09/2021	15/09/2028	**3Z**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21I0802801	BRRBRACRI9P2	15000000	15000	**IPCA + 9,5000 %**	1	375	21/09/2021	24/09/2031	**RECEL**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21I0802805	BRRBRACRI9Q0	5000000	5000	**IPCA + 9,5000 %**	1	404	21/09/2021	24/09/2031	**RECEL**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21I0823365	BRRBRACRI9U2	80000000	80000	**IPCA + 9,5000 %**	1	414	24/09/2021	28/09/2031	**SG LAGUNA II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21I0855537	BRAPCSCRIB76	90000000	90000	**IPCA + 8,2000 %**	1	443	15/09/2021	19/09/2033	**REDE DUQUE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21I0855623	BRAPCSCRIB84	90000000	90000	**IPCA + 8,2000 %**	1	444	15/09/2021	19/09/2033	**REDE DUQUE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21H1078699	BRAPCSCRIAP8	982526000	982526	**IPCA + 5,1531 %**	1	428	15/10/2021	16/10/2028	**ASSAI SENDAS**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21H1078700	BRAPCSCRIAQ6	517474000	517474	**IPCA + 5,2662 %**	1	429	15/10/2021	15/10/2031	**ASSAI SENDAS**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21J0648649	BRAPCSCRIBB6	16724705,47	20000	**IPCA + 7,0000 %**	1	467	15/10/2021	15/10/2026	**PARQUE MOSAICO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21J0648697	BRAPCSCRIBC4	43275294,53	40000	**IPCA + 7,0000 %**	1	468	15/10/2021	15/10/2026	**PARQUE MOSAICO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21J0705142	BRRBRACRIA28	166500000	166500	**IPCA + 9,7500 %**	1	402	15/10/2021	06/10/2031	**MABU**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21J0790766	BRAPCSCRIBA8	95400000	95400	**6,5%**	1	446	21/10/2021	30/09/2036	**XPIN**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21J0842804	BRAPCSCRIB92	80000000	80000	**IPCA + 7,1474 %**	1	437	15/10/2021	15/10/2027	**NORTIS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21K0495192	BRRBRACRIA36	135000000	135000	**IPCA + 6,5000 %**	1	429	09/11/2021	28/11/2036	**VILG**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21K0518507	BRAPCSCRIBE0	33283000	33283	**IPCA + 9,0000 %**	1	453	17/11/2021	17/11/2031	**REITER**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21K0732283	BRAPCSCRIBF7	43000000	43000	**IPCA + 10,0000 %**	1	441	10/11/2021	14/11/2033	**GS SOUTO II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21K0915478	BRRBRACRIA85	100000000	100000	**IPCA + 6,4000 %**	1	428	24/11/2021	23/11/2031	**JK FINANCIAL CENTER**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0694148	BRRBRACRIAK9	180315562,7	180315	**CDI + 1,7000 %**	1	455	03/12/2021	19/04/2027	**TROPHY IV**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0668295	BRRBRACRIAI3	443460824,5	443460	**CDI + 1,7000 %**	1	453	03/12/2021	19/04/2027	**TROPHY II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0668716	BRRBRACRIAJ1	257019716,9	257019	**CDI + 1,7000 %**	1	454	03/12/2021	19/04/2027	**TROPHY III**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0666609	BRRBRACRIAH5	403742270,6	403742	**CDI + 1,7000 %**	1	400	03/12/2021	19/04/2027	**TROPHY I**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0143115	BRRBRACRIAB8	13950000	13950	**IPCA + 6,5000 %**	1	403	03/12/2021	17/12/2026	**YUCA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0324425	BRRBRACRIAF9	28947000	28947	**CDI + 5,0000 %**	1	456	02/12/2021	06/10/2026	**SEED III**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0146951	BRRBRACRIA93	100000000	100000	**IPCA + 7,0000 %**	1	406	09/12/2021	17/12/2031	**CORTEL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0324419		100000000	100000	**IPCA + 7,0000 %**	1	418	09/12/2021	17/12/2031	**CORTEL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0354325	BRRBRACRIAD4	175750000	175750	**IPCA + 5,2000 %**	1	430	16/12/2021	16/12/2036	**COSMOPOLITANO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0640489	BRRBRACRIAG7	71657000	71657	**IPCA + 5,9000 %**	1	466	16/12/2021	16/12/2028	**BTGLOG**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0666509	BRRBRACRIAE2	109736818	109736818	**IPCA + 6,5000 %**	1	422	15/12/2021	17/12/2031	**MAKRO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0730011	BRAPCSCRIBP6	109669186	100000	**CDI + 3,5000 %**	1	484	27/12/2021	05/07/2028	**DIRECIONAL IV**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0736590	BRRBRACRIAO1	160000000	160000	**IPCA + 6,5000 %**	1	470	16/12/2021	24/12/2036	**MADUREIRA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0285556	BRAPCSCRIBL5	37000000	37000	**IPCA + 8,7500 %**	1	472	15/12/2021	24/11/2026	**ASTIR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0846634	BRAPCSCRIBQ4	175000000	175000	**IPCA + 6,8700 %**	1	469	14/12/2021	26/01/2037	**XP MALLS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0848239	BRAPCSCRIBR2	90000000	90000	**CDI + 2,7500 %**	1	470	14/12/2021	26/01/2037	**XP MALLS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0905775	BRAPCSCRIBT8	58200000	58200	**IPCA + 8,7500 %**	1	474	20/12/2021	14/11/2033	**BRDU ITUPEVA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Coobrigação, Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA021005LY	BRRBRACRA132	50000000	5000	**CDI + 5,0000 %**	18	ÚNICA	22/12/2021	21/12/2026	**CARAPRETA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0939502	BRAPCSCRIBU6	20000000	20000	**IPCA + 11,0000 %**	1	481	20/12/2021	22/01/2025	**OLIMPO III**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21L0939576	BRAPCSCRIBV4	8571429	8000	**IPCA + 11,0000 %**	1	482	20/12/2021	22/01/2025	**OLIMPO III**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA021005M0	BRRBRACRA1B7	60000000	6000	**CDI + 5,0000 %**	20	2	21/12/2021	23/12/2026	**FIAGRIL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19L0938593	BRRBRACRI671	28131000	28131	**IPCA + 10,9800 %**	1	224	30/12/2019	27/11/2031	**MZ LOG**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22A0226257	BRRBRACRIAV6	25500000	25500	**IPCA + 6,5000 %**	1	469	07/01/2022	22/11/2032	**BRESCO**	Adimplente	Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22A0377996	BRRBRACRIAW4	57866000	57866	**IPCA + 6,8000 %**	1	472	12/01/2022	28/12/2031	**CASTLE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22A0883092	BRRBRACRIB01	60000000	60000	**CDI + 4,5000 %**	1	464	21/01/2022	04/02/2027	**INTER**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02200001	BRAPCSCRA116	83509000	83509	**CDI + 5,0000 %**	20	ÚNICA	15/02/2022	15/09/2027	**GT FOODS**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22A0695877	BRRBRACRIAL7	340000000	340000	**IPCA + 6,9480 %**	1	471	19/01/2022	07/01/2037	**GLOBO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22B0945873	BRRBRACRIB92	60749000	60749	**IPCA + 7,5000 %**	1	478	25/02/2022	26/02/2036	**COVEPI**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22C0978882	BRRBRACRIBE0	14040000	14040	**CDI + 3,0000 %**	1	499	24/03/2022	27/03/2025	**HARAS LA ESTANCIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22C0978890	BRRBRACRIBF7	1560000	1560	**CDI + 3,0000 %**	1	501	24/03/2022	27/03/2025	**HARAS LA ESTANCIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22C0987445	BRRBRACRIBG5	73000000	73000	**IPCA + 9,2500 %**	1	484	25/03/2022	03/03/2032	**AXS ENERGIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0220033A	BRRBRACRA1M4	24000000	24000	**CDI + 5,5000 %**	37	1	25/03/2022	25/03/2026	**AGROGALAXY**	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0220033B	BRRBRACRA1N2	24000000	24000	**CDI + 5,5000 %**	37	2	25/03/2022	25/03/2026	**AGROGALAXY**	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22C1012859	BRRBRACRIBD2	75000000	75000	**IPCA + 10,0000 %**	1	465	31/03/2022	04/03/2037	**ORIGO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22D0376329	BRRBRACRIBK7	115000000	115000	**IPCA + 7,1200 %**	1	511	05/04/2022	20/10/2034	**SDIL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22C1235206	BRRBRACRIB19	548862000	548862	**CDI + 1,5000 %**	1	463	23/04/2022	27/04/2027	**HAVAN**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22D1075750	BRAPCSCRICH1	50400000	50400	**IPCA + 7,5000 %**	1	512	20/04/2022	23/04/2037	**XPIN II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22D1068786	BRAPCSCRICI9	23158500	23158500	**IPCA + 7,4000 %**	17	1	22/04/2022	25/04/2028	**EXTREMA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22D1068881	BRAPCSCRICJ7	54036500	54036500	**IPCA + 10,1000 %**	17	2	22/04/2022	25/04/2028	**EXTREMA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22E0640948	BRAPCSCRICN9	40000000	40000	**CDI + 3,1000 %**	9	1	04/05/2022	08/05/2028	**MA VARANDA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0220058X	BRAPCSCRA157	293000000	293000	**CDI + 5,5000 %**	27	1	13/05/2022	15/05/2029	**MITRE AGRO**	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22D1289605	BRRBRACRIC59	7860000	16340	**IPCA + 7,2500 %**	16	1	30/05/2022	17/06/2027	**YUCA TIETE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22D1289606	BRRBRACRIC67	16340000	7860	**IPCA + 8,0000 %**	16	2	30/05/2022	17/06/2027	**YUCA TIETE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22E1285202	BRAPCSCRICX8	26000000	26000	**CDI + 6,0000 %**	20	ÚNICA	10/06/2022	22/06/2032	**OBER**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22E1284935	BRRBRACRICC2	240329442,6	240329	**IPCA + 6,7500 %**	24	1	09/06/2022	11/04/2034	**ASSAI GIC**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22F1035289	BRRBRACRICX8	276000000	276000	**CDI + 1,5000 %**	29	1	22/06/2022	17/06/2027	**BROOKFIELD TORRE SUCUPIRA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22F1223555	BRRBRACRICY6	35000000	35000	**IPCA + 8,0000 %**	32	1	24/06/2022	17/06/2037	**BIOCERES**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22F1025725	BRRBRACRICM1	35000000	35000000	**CDI + 3,5000 %**	10	1	24/06/2022	27/07/2033	**CORTEL III**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22F1025727	BRRBRACRICN9	10000000	10000000	**CDI + 4,1690 %**	10	2	24/06/2022	27/07/2033	**CORTEL III**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22F1025672	BRRBRACRICO7	35000000	35000000	**CDI + 3,5000 %**	9	1	24/06/2022	27/07/2034	**CORTEL II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22F1025673	BRRBRACRICP4	10000000	10000000	**CDI + 4,6095 %**	9	2	24/06/2022	27/07/2034	**CORTEL II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22E1313665	BRAPCSCRID41	50000000	50000	**CDI + 4,7500 %**	18	ÚNICA	23/06/2022	24/06/2027	**VIA SUL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0641775	BRAPCSCRIE16	67450000	67450000	**IPCA + 10,0000 %**	33	1	08/07/2022	30/06/2034	**ORIGO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0652968	BRAPCSCRIE24	26000000	26000000	**IPCA + 10,0000 %**	33	2	08/07/2022	30/06/2034	**ORIGO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0652970	BRAPCSCRIE32	22671963	22671963	**IPCA + 10,0000 %**	33	3	08/07/2022	30/06/2034	**ORIGO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0652976	BRAPCSCRIE40	29030490	29030490	**IPCA + 10,0000 %**	33	4	08/07/2022	30/06/2042	**ORIGO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282361	BRRBRACRID25	546000000	546000	**CDI + 1,1500 %**	8	1	19/07/2022	19/07/2027	**BR12**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282362	BRRBRACRID33	125000000	125000	**CDI + 1,7000 %**	8	2	19/07/2022	19/07/2027	**BR12**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282370	BRRBRACRID41	326000000	326000	**CDI + 2,1500 %**	8	3	19/07/2022	19/07/2027	**BR12**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282372	BRRBRACRID58	94750000	94750	**IPCA + 8,8517 %**	8	4	19/07/2022	19/07/2027	**BR12**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282328	BRRBRACRID66	491400000	491400	**CDI + 1,1500 %**	13	1	19/07/2022	19/07/2027	**BR12 II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282290	BRRBRACRIDA4	436800000	436800	**CDI + 1,1500 %**	14	1	19/07/2022	19/07/2027	**BR12 III**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282170	BRRBRACRIDE6	382200000	382200	**CDI + 1,1500 %**	39	1	19/07/2022	19/07/2027	**BR12 IV**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282276	BRRBRACRIDF3	87500000	87500	**CDI + 1,7000 %**	39	2	19/07/2022	19/07/2027	**BR12 IV**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282284	BRRBRACRIDG1	282200000	228200	**CDI + 2,1500 %**	39	3	19/07/2022	19/07/2027	**BR12 IV**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282285	BRRBRACRIDH9	66325000	66325	**IPCA + 8,8517 %**	39	4	19/07/2022	19/07/2027	**BR12 IV**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0279834	BRRBRACRIDI7	327600000	327600	**CDI + 1,1500 %**	40	1	19/07/2022	19/07/2027	**BR12 V**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282329	BRRBRACRID74	112500000	112500	**CDI + 1,7000 %**	13	2	19/07/2022	19/07/2027	**BR12 II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282332	BRRBRACRID82	293400000	293400	**CDI + 2,1500 %**	13	3	19/07/2022	19/07/2027	**BR12 II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282333	BRRBRACRID90	85275000	85275	**IPCA + 8,8517 %**	13	4	19/07/2022	19/07/2027	**BR12 II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282296	BRRBRACRIDB2	100000000	100000	**CDI + 1,7000 %**	14	2	19/07/2022	19/07/2027	**BR12 III**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282297	BRRBRACRIDC0	260800000	260800	**CDI + 2,1500 %**	14	3	19/07/2022	19/07/2027	**BR12 III**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282124	BRRBRACRIDJ5	75000000	75000	**CDI + 1,7000 %**	40	2	19/07/2022	19/07/2027	**BR12 V**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282145	BRRBRACRIDK3	195600000	195600	**CDI + 2,1500 %**	40	3	19/07/2022	19/07/2027	**BR12 V**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E



CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282158	BRRBRACRIDL1	56850000	56850	**IPCA + 8,8517 %**	40	4	19/07/2022	19/07/2027	**BR12 V**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G0282305	BRRBRACRIDD8	75800000	75800	**IPCA + 8,8517 %**	14	4	19/07/2022	19/07/2027	**BR12 III**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**		BRRBRACRA2H2	11000000	11000	**CDI + 3,2500 %**	77	1	25/07/2022	30/10/2026	**USD GREEN KYC**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22E1314836	BRAPCSCRID90	300000000	300000	**IPCA + 7,3826 %**	50	ÚNICA	15/08/2022	17/09/2029	**SAO CARLOS**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G1234008	BRAPCSCRIEH7	120000000	120000	**IPCA + 7,2500 %**	68	2	19/08/2022	25/03/2036	**LEROY**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22H1666875	BRAPCSCRIEV8	142965000	142965	**IPCA + 7,1439 %**	24	2	15/08/2022	16/11/2029	**TRUE SEC - CASHME**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22H1697882	BRAPCSCRIEW6	115788000	115788	**IPCA + 7,8049 %**	24	3	15/08/2022	17/03/2031	**TRUE SEC - CASHME**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22H1664933	BRAPCSCRIEU0	88612000	88612	**CDI + 1,3750 %**	24	1	15/08/2022	16/11/2029	**TRUE SEC - CASHME**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22H1631360	BRRBRACRIE32	65712000	65712	**IPCA + 7,5894 %**	38	ÚNICA	25/08/2022	15/08/2039	**PEDRA DOURADA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G1401749	BRAPCSCRIET2	24400000	24400	**CDI + 3,2500 %**	83	1	24/08/2022	15/08/2029	**TAEL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G1408303	BRAPCSCRIEI5	72962000	72962	**CDI + 0,6000 %**	72	1	15/09/2022	15/09/2026	**SENDAS III**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G1408286	BRAPCSCRIEJ3	55245000	55245	**CDI + 0,7000 %**	72	2	15/09/2022	15/09/2027	**SENDAS III**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G1414303	BRAPCSCRIEK1	471793000	471793	**IPCA + 6,7000 %**	72	3	15/09/2022	17/09/2029	**SENDAS III**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22I0149798	BRRBRACRIE40	5993000	5993	**IPCA + 11,0000 %**	56	1	01/09/2022	24/08/2027	**ALTA VISTA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22I0149811	BRRBRACRIE57	5000000	5000	**IPCA + 11,0000 %**	56	2	01/09/2022	24/08/2027	**ALTA VISTA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22I0149814	BRRBRACRIE65	5000000	5000	**IPCA + 11,0000 %**	56	3	01/09/2022	24/08/2027	**ALTA VISTA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22I0149823	BRRBRACRIE73	5000000	5000	**IPCA + 11,0000 %**	56	4	01/09/2022	24/08/2027	**ALTA VISTA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22I0149863	BRRBRACRIE81	3661000	3661	**IPCA + 11,0000 %**	56	5	01/09/2022	24/08/2027	**ALTA VISTA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22I0149864	BRRBRACRIE99	1546000	1546	**IPCA + 11,0000 %**	56	6	01/09/2022	24/08/2027	**ALTA VISTA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22I1293391	BRAPCSCRIFK8	21000000	21000	**CDI + 7,0000 %**	77	ÚNICA	22/09/2022	20/09/2029	**ISDRALIT**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22F1357736	BRRBRACRIEH7	353103151,8	353103	**6,75%**	24	2	12/09/2022	11/04/2034	**ASSAI GIC**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02200ASX	BRAPCSCRA1I2	83115000	83115	**IPCA + 9,0551 %**	40	ÚNICA	26/10/2022	15/12/2026	**AGRO CRESTANI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22I1423499	BRAPCSCRIFP7	80000000	80000	**IPCA + 11,0000 %**	80	1	26/10/2022	22/10/2037	**GS SOUTO III**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	19J0265419	BRRBRACRI655	60000000	60000	**CDI + 1,8500 %**	1	223	18/10/2019	02/10/2031	**DUBLIN**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22K1202808	BRRBRACRIEO3	19921000	19921	**CDI + 2,0000 %**	74	1	18/11/2022	24/11/2027	**PDC III**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22K1397969	BRRBRACRIFA9	103000000	103000	**IPCA + 11,0000 %**	78	ÚNICA	22/11/2022	17/11/2036	**AXS III**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02200CNN	BRRBRACRA2I0	50000000	50000	**CDI + 5,0000 %**	58	ÚNICA	25/11/2022	02/12/2027	**CARAPRETA II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CR	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22K1319996	BRAPCSCR0004	60000000	60000	**CDI + 2,6900 %**	1	1	11/11/2022	30/11/2027	**TRUE SEC - AF - CR - TRANSMARONI**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E



CR	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22K1320039	BRAPCSCR0012	40000000	40000	**CDI + 2,6900 %**	1	2	11/11/2022	30/11/2032	**TRUE SEC - AF - CR - TRANSMARONI**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22L1086421	BRRBRACRIFN2	71000000	71000	**CDI + 2,1500 %**	92	1	13/12/2022	24/12/2027	**JK B**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22L1086426	BRRBRACRIFO0	101000000	101000	**IPCA + 6,5500 %**	92	2	13/12/2022	24/12/2027	**JK B**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22L0241956	BRAPCSCRIG48	100000000	100000	**IPCA + 10,8000 %**	92	1	12/12/2022	15/12/2029	**TONIATO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22L1116745	BRAPCSCRIG55	31100000	31100	**IPCA + 12,5000 %**	107	ÚNICA	15/12/2022	16/12/2030	**POTI JR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22L1467623	BRRBRACRIG06	45000000	45000	**IPCA + 11,0000 %**	46	ÚNICA	23/12/2022	15/12/2036	**AXS II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22L1575688	BRRBRACRIG55	50000000	50000	**CDI + 4,9500 %**	107	1	25/12/2022	28/06/2027	**MOS II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22L1668224	BRAPCSCRIGE9	130000000	130000	**IPCA + 10,1700 %**	111	1	29/12/2022	10/01/2035	**SHOPPING TAGUATINGA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23A1407158	BRRBRACRIGM2	22000000	22000	**IPCA + 7,6000 %**	116	ÚNICA	19/01/2023	13/01/2030	**PANORAMA JANDIRA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23B1590427	BRRBRACRIGY7	17095000	17095	**CDI + 6,0000 %**	1	541	23/02/2023	22/02/2029	**TARJAB**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA023004SA	BRAPCSCRA1Q5	40000000	40000	**4,5%**	57	ÚNICA	13/03/2023	31/12/2026	**USINA SANTA FE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23D1173345	BRAPCSCRIHG2	50000000	50000	**IPCA + 10,0600 %**	152	1	04/04/2023	04/04/2035	**PKK**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23D1173427	BRAPCSCRIHH0	25000000	25000	**CDI + 4,7820 %**	152	2	04/04/2023	05/04/2028	**PKK**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23C2831601	BRAPCSCRIHN8	39000000	39000	**CDI + 3,5000 %**	156	ÚNICA	28/04/2023	24/04/2030	**TERIVA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23D0888626	BRAPCSCRIHE7	132343000	132343	**IPCA + 7,8529 %**	155	2	03/04/2023	15/09/2027	**CASHME**	Adimplente	Alienação Fiduciária, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23D0894030	BRAPCSCRIHF4	30596000	30596	**8,9%**	155	3	03/04/2023	15/03/2030	**CASHME**	Adimplente	Alienação Fiduciária, Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA023009EX	BRRBRACRA371	55000000	55000	**CDI + 4,0000 %**	81	ÚNICA	28/04/2023	28/04/2028	**CEPERA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300AC9	BRRBRACRA397	75000000	75000	**CDI + 3,5000 %**	68	1	17/05/2023	04/05/2027	**AGROGALAXY CIBRA**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300AHT	BRRBRACRA3A5	15000000	15000	**CDI + 5,5000 %**	68	2	17/05/2023	04/05/2027	**AGROGALAXY CIBRA**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300AND		10000000	10000	**CDI + 2,0000 %**	68	3	17/05/2023	04/05/2027	**AGROGALAXY CIBRA**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23E1079713	BRAPCSCRIHS7	18000000	18000	**IPCA + 12,6800 %**	123	1	09/05/2023	20/04/2027	**LBRAGA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23E1079719	BRAPCSCRIHT5	7000000	7000	**12,68%**	123	2	09/05/2023	20/04/2027	**LBRAGA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23E1081237	BRAPCSCRIHU3	7000000	7000	**IPCA + 12,6800 %**	123	3	09/05/2023	20/04/2027	**LBRAGA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23E1081252	BRAPCSCRIHV1	5000000	5000	**IPCA + 12,6800 %**	123	4	09/05/2023	20/04/2027	**LBRAGA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23E1081256	BRAPCSCRIHW9	5000000	5000	**12,68%**	123	5	09/05/2023	20/04/2027	**LBRAGA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23F0046476	BRRBRACRIHB3	144000000	144000	**IPCA + 11,0000 %**	139	ÚNICA	15/06/2023	15/06/2037	**AXS 4**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23E1781398	BRAPCSCRIIC9	60000000	60000	**CDI + 6,0000 %**	150	ÚNICA	26/05/2023	09/12/2026	**OAD**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23F2335074	BRRBRACRII95	86670000	86670	**CDI + 2,5000 %**	146	1	19/06/2023	18/06/2038	**SHOP CIDADE JARDIM**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23F2354336	BRRBRACRIIA3	43330000	43330	**IPCA + 7,9900 %**	146	2	19/06/2023	18/06/2038	**SHOP CIDADE JARDIM**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23G0009601	BRRBRACRA3H0	250000000	250000	**CDI + 1,3000 %**	155	ÚNICA	28/07/2023	27/07/2028	**DIMED**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23E2052240	BRAPCSCRIIF2	85000000	85000	**CDI + 2,7000 %**	176	2	15/06/2023	25/06/2035	**XP LOG II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23F2455004	BRAPCSCRIIS5	878503000	878503	**11,75%**	192	2	15/07/2023	15/07/2027	**ASSAI**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23F2455020	BRAPCSCRIIT3	46622000	46622	**CDI + 1,1500 %**	192	3	15/07/2023	17/07/2028	**ASSAI**	Adimplente	N/A
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300FFL	BRRBRACRA3K4	120000000	120000	**CDI + 5,0000 %**	96	1	04/07/2023	21/08/2030	**PROJETO CAT**	Adimplente	Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**			45000000	45000	**IPCA + 10,0000 %**	96	2	04/07/2023	19/06/2029	**PROJETO CAT**	Adimplente	Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23G0006401	BRAPCSCRIIO4	70000000	70000	**IPCA + 10,0000 %**	189	1	30/06/2023	15/06/2033	**HABITAT**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23G0006601	BRAPCSCRIIP1	41000000	41000	**9,5%**	189	2	30/06/2023	15/06/2033	**HABITAT**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23G2012305	BRAPCSCRIJB9	38780000	38780	**11%**	175	ÚNICA	20/07/2023	16/07/2035	**BBP EXTREMA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23G1446053	BRAPCSCRIJ52	35000000	35000	**IPCA + 9,0600 %**	164	1	21/07/2023	10/07/2035	**APIL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23G1446061	BRAPCSCRIJ60	35000000	35000	**CDI + 4,5000 %**	164	2	21/07/2023	10/07/2035	**APIL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23E1930252	BRRBRACRIHW9	10894000	10894	**IPCA + 8,0000 %**	1	542	26/05/2023	15/03/2038	**CASSI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300I7L	BRRBRACRA3U3	120000000	120	**CDI + 5,0000 %**	66	1	09/08/2023	10/12/2029	**FRIALTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23H1250138	BRRBRACRIH88	215904000	215904	**CDI + 2,5000 %**	119	ÚNICA	10/08/2023	24/03/2028	**O PARQUE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23H1317741	BRRBRACRIJ45	107494000	107494	**IPCA + 9,0000 %**	171	1	11/08/2023	06/08/2035	**ORIGO II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Seguro de Outros

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23H0096476	BRAPCSCRIJE3	51000000	51000	**IPCA + 10,5000 %**	194	ÚNICA	01/08/2023	31/07/2035	**SOCICAM**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23H1487992	BRAPCSCRIJL8	29100000	29100	**13%**	445	1	18/08/2023	25/01/2027	**VILLA ART INDAIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23H1607023	BRAPCSCRIJM6	62445178	62445178	**10,7%**	205	1	28/08/2023	25/07/2029	**DIADEMA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23I0013002	BRRBRACRIJ52	1240000000	662858	**CDI + 1,5000 %**	177	1	19/09/2023	19/07/2027	**EQUITY BR12**	Adimplente	Penhor, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23I0013201	BRRBRACRIJ60	1240000000	108174	**IPCA + 6,7881 %**	177	2	19/09/2023	19/07/2027	**EQUITY BR12**	Adimplente	Garantia Corporativa

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23I0013004	BRRBRACRIJ78	1240000000	500000	**CDI + 1,8000 %**	177	3	19/09/2023	19/07/2027	**EQUITY BR12**	Adimplente	Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22K1802248	BRAPCSCRIGZ4	300000000	300000	**CDI + 4,9000 %**	137	ÚNICA	30/08/2023	01/09/2028	**CIBRA**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Outros, Garantia Corporativa
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA020003KB	BRRBRACRA0S3	1489344000	1489344	**IPCA + 4,7218 %**	12	2	16/11/2020	18/11/2030	**RB JBS**	Adimplente	Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	12E0025287	BRRBCSCRI2Q2	276600636,2	358658	**IPCA + 4,9781 %**	1	100	28/05/2012	18/02/2032	**BR4**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21I0661127	BRAPCSCRIB27	24410000	24410	**IPCA + 8,5000 %**	1	463	14/09/2021	25/09/2034	**RZK SOLAR 04**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	21I0661183	BRAPCSCRIB35	24410000	24410	**IPCA + 8,5000 %**	1	464	14/09/2021	25/09/2034	**RZK SOLAR 04**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22G1442201	BRAPCSCRIEX4	38596000	38596	**IPCA + 8,1500 %**	24	4	15/08/2022	15/12/2031	**TRUE SEC - CASHME**	Adimplente	N/A
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300K2A	BRRBRACRA439	40000000	40000	**5%**	101	ÚNICA	09/09/2023	19/09/2029	**LEITISSIMO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23I1740395	BRRBRACRIJY1	120000000	120000	**CDI + 2,2500 %**	205	ÚNICA	18/09/2023	27/09/2027	**NK**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J0019601	BRRBRACRIJG8	177072000	177072	**CDI + 0,5500 %**	189	1	15/10/2023	16/10/2028	**IGUATEMI**	Adimplente	Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J0019602	BRRBRACRIJH6	243380000	243526	**105,0000% CDI**	189	2	15/10/2023	16/10/2028	**IGUATEMI**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J0019603	BRRBRACRIJI4	24380000	24380	**CDI + 0,6000 %**	189	3	15/10/2023	15/10/2030	**IGUATEMI**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J0019604	BRRBRACRIJJ2	55022000	55022	**106,0000% CDI**	189	4	15/10/2023	15/10/2030	**IGUATEMI**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23I1696564	BRRBRACRIJP9	102672081,1	102672	**IPCA + 7,5000 %**	174	ÚNICA	19/09/2023	24/09/2035	**JFL LIVING**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**		BRRBRACRA405	11000000	11000	**2%**	77	4	20/09/2023	30/10/2026	**RCF CERRADO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300KZL	BRAPCSCRA215	100000000	100000	**CDI + 2,5000 %**	71	ÚNICA	03/10/2023	15/10/2029	**FLORA**	Adimplente	Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J0019001	BRAPCSCRIK75	60000000	60000	**CDI + 5,5000 %**	225	1	03/10/2023	24/10/2028	**VIC KINEA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300MDL	BRRBRACRA3Z2	25000000	25000	**CDI + 7,4582 %**	109	ÚNICA	29/09/2023	30/11/2027	**BEL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300M81	BRRBRACRA3X7	50000000	50000	**CDI + 5,0000 %**	108	1	29/09/2023	27/08/2027	**BEL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J1135495	BRAPCSCRIKM4	3500000	3500	**12,68%**	140	1	05/10/2023	15/04/2027	**WJL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J1142107	BRAPCSCRIKL6	28000000	28000	**IPCA + 11,0272 %**	234	ÚNICA	18/10/2023	27/12/2038	**GS SOUTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J1759477	BRRBRACRIKD3	58300000	58300	**IPCA + 10,5000 %**	208	ÚNICA	18/10/2023	26/12/2036	**GENIAL SOLAR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação de Outros, Fiança de Outros

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J1135548	BRAPCSCRIKN2	3000000	3000	**12,68%**	140	2	05/10/2023	15/04/2027	**WJL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J1135553	BRAPCSCRIKO0	2500000	2500	**12,68%**	140	3	05/10/2023	15/04/2027	**WJL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J1135558	BRAPCSCRIKP7	2500000	2500	**12,68%**	140	4	05/10/2023	15/04/2027	**WJL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J1135622	BRAPCSCRIKQ5	2500000	2500	**12,68%**	140	5	05/10/2023	15/04/2027	**WJL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J1135681	BRAPCSCRIKR3	1900000	1900	**12,68%**	140	6	05/10/2023	15/04/2027	**WJL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300LG9	BRAPCSCRA223	40000000	40000	**CDI + 6,0000 %**	66	ÚNICA	02/10/2023	15/09/2028	**MAGNOLIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J1952372	BRRBRACRIKF8	40000000	40000	**CDI + 5,0000 %**	217	ÚNICA	25/10/2023	22/10/2027	**PERNAMBUCO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J1450748	BRAPCSCRIKS1	65000000	65000	**IPCA + 9,7000 %**	243	1	11/10/2023	14/10/2038	**IBL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J1450858	BRAPCSCRIKT9	22000000	22000	**IPCA + 11,3000 %**	243	2	11/10/2023	14/10/2038	**IBL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J1450937	BRAPCSCRIKU7	10000000	10000	**IPCA + 10,7000 %**	243	3	11/10/2023	15/10/2043	**IBL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300LWZ	BRAPCSCRA231	150000000	150000	**CDI + 2,5000 %**	74	1	30/10/2023	18/10/2029	**HOHL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300M2H	BRAPCSCRA249	50000000	50000	**CDI + 4,0000 %**	74	2	30/10/2023	18/10/2033	**HOHL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Imovel, Aval de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J2077851	BRRBRACRIK34	94000000	94000	**CDI + 1,0000 %**	210	ÚNICA	30/10/2023	08/06/2027	**BRESCO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23K1697617	BRRBRACRIKO0	30000000	30000	**CDI + 5,5000 %**	206	ÚNICA	09/11/2023	28/10/2026	**TARJAB**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300QUP	BRAPCSCRA298	24000000	24000	**CDI + 8,0062 %**	81	ÚNICA	20/11/2023	20/12/2028	**SBA II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300QP6	BRAPCSCRA264	96000000	96000	**5%**	77	1	20/11/2023	20/08/2027	**SBA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300QP7	BRAPCSCRA272	25000000	25000	**CDI + 6,0000 %**	77	2	20/11/2023	21/08/2028	**SBA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300QP8	BRAPCSCRA280	55000000	55000	**CDI + 6,0000 %**	77	3	20/11/2023	20/12/2028	**SBA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J0019401	BRAPCSCRIKA9	30000000	30000	**CDI + 5,8000 %**	235	ÚNICA	22/11/2023	17/05/2027	**EMOCOES**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J2266232	BRAPCSCRILJ8	200000000	200000	**CDI + 2,5500 %**	240	ÚNICA	24/11/2023	29/11/2028	**EVEN KINEA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300RXL	BRAPCSCRA2E9	70000000	70000	**CDI + 5,0000 %**	68	ÚNICA	24/11/2023	16/11/2028	**PESA II**	Adimplente	Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23L1737583	BRAPCSCRIMB3	41000000	41000	**4,3%**	238	ÚNICA	12/12/2023	07/12/2028	**LAFAETE**	Adimplente	Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23L1606321	BRRBRACRILE9	37500000	37500	**CDI + 2,0000 %**	239	1	08/12/2023	27/11/2028	**MD**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23L1606337	BRRBRACRILF6	37500000	37500	**CDI + 4,0000 %**	239	2	08/12/2023	27/11/2028	**MD**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRA16	BRRBRADBS0D2	545000000	545000	**CDI + 2,3500 %**	6	1	20/12/2023	20/12/2027	**BTS PATRIA**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23L2159971	BRAPCSCRIMH0	114998539,6	99000	**CDI + 3,4500 %**	272	1	22/12/2023	05/06/2030	**DIRECIONAL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23L2159982	BRAPCSCRIMI8	1161601,41	1000	**CDI + 8,4500 %**	272	2	22/12/2023	05/06/2030	**DIRECIONAL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23L1953232	BRAPCSCRIMG2	32000000	32000	**CDI + 5,0000 %**	152	3	08/12/2023	04/04/2035	**PKK**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300V0Q	BRAPCSCRA2F6	50000000	50000	**CDI + 4,0000 %**	85	1	15/12/2023	30/12/2026	**CEDRO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300V0T	BRAPCSCRA2G4	35000000	35000	**CDI + 8,3300 %**	85	2	15/12/2023	28/12/2028	**CEDRO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02300V0U	BRAPCSCRA2H2	15000000	15000	**CDI + 8,3300 %**	85	3	15/12/2023	28/12/2028	**CEDRO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23L2510336	BRRBRACRILW1	37000000	37000	**IPCA + 11,5000 %**	179	1	21/12/2023	24/12/2038	**ELLEVEN**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23L2510335	BRRBRACRILX9	23000000	23000	**IPCA + 13,0000 %**	179	2	21/12/2023	24/12/2038	**ELLEVEN**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24A1828538	BRRBRACRIM24	87750000	87750	**IPCA + 3,2500 %**	152	1	12/01/2024	03/12/2038	**JSTX**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24B0011201	BRRBRACRILY7	1030000000	1031993	**CDI + 1,5000 %**	225	ÚNICA	02/02/2024	22/01/2029	**BROOKFIELD - PROJECT GREEN**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24A2297292	BRRBRACRIM81	67100000	67100	**CDI + 1,5000 %**	246	ÚNICA	18/01/2024	20/01/2028	**BPGM**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J1829727	BRRBRACRIKB7	63800000	63800	**IPCA + 7,0000 %**	212	1	25/10/2023	10/03/2032	**DIALOGO VI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J1829122	BRRBRACRIKC5	95700000	95700	**IPCA + 7,0000 %**	212	2	25/10/2023	10/08/2035	**DIALOGO VI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23L1952070	BRRBRACRILM2	162000000	162000	**CDI + 20,4127 %**	201	ÚNICA	13/12/2023	14/12/2027	**JFE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J2266231	BRAPCSCRIMX7	24000000	24000	**CDI + 4,5000 %**	204	1	22/01/2024	20/01/2028	**ARPOADOR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J2809383	BRAPCSCRIMY5	6000000	6000	**CDI + 12,0000 %**	204	2	22/01/2024	20/01/2028	**ARPOADOR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24A2634127	BRAPCSCRIN72	70000000	70000	**IPCA + 11,2500 %**	252	ÚNICA	31/01/2024	24/01/2039	**LA SHOPING**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24A2634961	BRAPCSCRIN80	70000000	70000	**IPCA + 11,2500 %**	284	ÚNICA	31/01/2024	24/01/2039	**LA SHOPPING**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D0006601	BRRBRACRIMN8	352502000	352502	**CDI + 0,5500 %**	262	1	15/04/2024	16/04/2029	**ALLOS**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D0006602	BRRBRACRIMO6	377919000	377919	**105,0000% CDI**	262	2	15/04/2024	16/04/2029	**ALLOS**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D0006603	BRRBRACRIMP3	469579000	469579	**11,6686%**	262	3	15/04/2024	15/04/2031	**ALLOS**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23J1646537	BRAPCSCRIKX1	40000000	40000000	**IPCA + 13,0000 %**	17	3	19/10/2023	25/04/2028	**EXTREMA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24C2246101	BRAPCSCRINC9	32000000	32000	**IPCA + 9,7000 %**	292	1	15/03/2024	06/12/2027	**HINES**	Adimplente	Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24C1638623	BRAPCSCRINH8	62165000	62165	**IPCA + 9,0000 %**	293	1	28/03/2024	22/01/2035	**URBA V**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E



CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24C1638640	BRAPCSCRINI6	20765000	20765	**IPCA + 8,0000 %**	293	2	28/03/2024	21/11/2039	**URBA V**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0240038Q	BRRBRACRA587	40000000	40000	**CDI + 8,0000 %**	132	ÚNICA	20/03/2024	22/03/2029	**ENOVA FOODS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24C1886292	BRRBRACRIN07	100000000	100000	**CDI + 2,0000 %**	263	1	19/03/2024	27/03/2029	**HSI HILTON**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24C1886299	BRRBRACRIN15	100000000	100000	**CDI + 2,0000 %**	263	2	19/03/2024	27/03/2034	**HSI HILTON**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24C1886306	BRRBRACRIN23	100000000	100000	**IPCA + 7,5000 %**	263	3	19/03/2024	27/03/2034	**HSI HILTON**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D0007013	BRAPCSCRINL0	200000000	87800	**2,095%**	297	1	28/03/2024	20/03/2030	**MRV PS XIII**	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D0007014	BRAPCSCRINM8	87800000	200000	**10,627%**	297	2	28/03/2024	20/03/2030	**MRV PS XIII**	Adimplente	N/A
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA024003K1	BRRBRACRIN98	28000000	28000	**CDI + 3,7000 %**	135	ÚNICA	21/03/2024	31/03/2028	**ROVARIS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D0007011	BRAPCSCRINJ4	257512500	257512500	**7,4%**	296	1	28/03/2024	15/12/2032	**MRV FLEX IV**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D0007012	BRAPCSCRINK2	57487500	57487500	**7%**	296	2	28/03/2024	15/05/2036	**MRV FLEX IV**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24C1526928	BRAPCSCRINE5	305000000	305000	**IPCA + 9,1134 %**	286	ÚNICA	26/03/2024	15/03/2039	**ITAQUERA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24C2078200	BRRBRADBS0G5	500000000	68954	**CDI + 1,1000 %**	272	1	15/03/2024	15/03/2029	**SALTA**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24C2078354	BRRBRADBS0H3	500000000	104436	**11,6%**	272	2	15/03/2024	15/03/2029	**SALTA**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24C2078604	BRRBRADBS0I1	500000000	326610	**IPCA + 7,0611 %**	272	3	15/03/2024	17/03/2031	**SALTA**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24C1990828	BRRBRACRIN64	87710000	87710	**IPCA + 11,5000 %**	229	1	20/03/2024	15/12/2029	**EMCASH**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24C1976344	BRRBRACRIN72	10000	10	**IPCA + 0,0100 %**	229	2	20/03/2024	15/08/2029	**EMCASH**	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D2944108	BRRBRACRIND7	100000000	58392	**116,0000% CDI**	275	1	15/04/2024	16/04/2029	**KALLAS**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D2944110	BRRBRACRINE5	100000000	41608	**IPCA + 7,9647 %**	275	2	15/04/2024	15/04/2031	**KALLAS**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24C1988647	BRAPCSCRINN6	92000000	92000	**IPCA + 11,0000 %**	283	1	25/03/2024	25/03/2039	**GS SOUTO V**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D2960594	BRRBRACRINF2	72221987,26	72221	**IPCA + 7,0000 %**	24	3	11/04/2024	11/04/2034	**ASSAI GIC**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D2960647	BRRBRACRING0	38235116,62	38235	**IPCA + 7,0000 %**	24	4	11/04/2024	11/04/2034	**ASSAI GIC**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D3057166	BRRBRACRINX5	21250000	21250	**CDI + 5,2000 %**	274	1	15/04/2024	28/04/2028	**TARJAB ALTINO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D3057203	BRRBRACRINY3	21250000	21250	**CDI + 10,7000 %**	274	2	15/04/2024	28/04/2028	**TARJAB ALTINO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D3057217	BRRBRACRINZ0	33750000	33750	**CDI + 4,8500 %**	274	3	15/04/2024	28/04/2028	**TARJAB ALTINO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D3057222	BRRBRACRIO06	33750000	33750	**CDI + 10,3500 %**	274	4	15/04/2024	28/04/2028	**TARJAB ALTINO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24C1978007	BRRBRACRINA3	15000000	15000	**IPCA + 10,0000 %**	264	1	21/03/2024	27/03/2028	**SPL II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24C1980162	BRRBRACRINB1	20000000	20000	**IPCA + 10,0000 %**	264	2	21/03/2024	27/03/2028	**SPL II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros
CR	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D3314427	BRRBRACR0046	170000000	170000	**CDI + 1,2000 %**	6	1	27/04/2024	27/04/2027	**EBRASIL**	Adimplente	Aval
CR	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D3314713	BRRBRACR0053	30000000	30000	**CDI + 1,5000 %**	6	2	27/04/2024	27/04/2027	**EBRASIL**	Adimplente	Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	23L1773235	BRAPCSCRIMC1	228500000	228500	**IPCA + 8,7500 %**	237	1	22/12/2023	18/02/2036	**BLUECAP**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**			11000000	11000	**2%**	77	3	25/07/2022	30/10/2026	**USD GREEN KYC**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	N/A	BRRBRACRA405	11000000	11000	**2%**	77	4	25/07/2022	30/10/2026	**USD GREEN KYC**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Penhor de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D3313768	BRAPCSCRINW7	550000000	363091	**Não há**	309	1	26/05/2024	31/05/2027	**CURY**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D3313855	BRAPCSCRINX5	550000000	43816	**0,25%**	309	2	26/05/2024	30/05/2029	**CURY**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D3313888	BRAPCSCRINY3	550000000	280593	**12,4437%**	309	3	26/05/2024	28/05/2031	**CURY**	Adimplente	N/A
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA024005EI	BRRBRACRA5C6	36000000	36000	**CDI + 2,0000 %**	137	ÚNICA	07/05/2024	02/06/2027	**CEREAL OURO**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E1127893	BRRBRACRIO48	101450000	101450	**CDI + 1,8500 %**	279	1	03/05/2024	15/03/2033	**ELDORADO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E1128021	BRRBRACRIO55	80000000	80000	**IPCA + 7,1500 %**	279	2	03/05/2024	15/03/2033	**ELDORADO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E1280914	BRRBRACRIN31	80000000	80000	**CDI + 4,2000 %**	253	ÚNICA	07/05/2024	17/11/2026	**METAFORMA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E1752048	BRRBRACRIO89	59500000	59500	**CDI + 2,5000 %**	271	1	16/05/2024	28/05/2027	**ONE PERDIZES**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E1752053	BRRBRACRIO97	25500000	25500	**CDI + 5,5000 %**	271	2	16/05/2024	28/05/2027	**ONE PERDIZES**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0240060P	BRRBRACRA5E2	70000000	70000	**CDI + 4,5000 %**	139	ÚNICA	22/05/2024	23/05/2029	**GRANO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E1453010	BRRBRACRINH8	14350000	14350	**IPCA + 8,2500 %**	267	1	10/05/2024	22/05/2034	**VIVERDE**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E1453917	BRRBRACRINI6	14350000	14350	**IPCA + 10,9500 %**	267	2	10/05/2024	22/05/2034	**VIVERDE**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E1454292	BRRBRACRINJ4	14350000	14350	**IPCA + 9,6000 %**	267	3	10/05/2024	22/05/2034	**VIVERDE**	Adimplente	Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA024005PL	BRRBRACRA5D4	50000000	50000	**CDI + 6,0000 %**	138	ÚNICA	16/05/2024	27/12/2030	**NH AGRO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E2388811	BRAPCSCRIOT1	19800000	19800	**CDI + 6,4000 %**	313	ÚNICA	31/05/2024	25/11/2027	**VILLA CAMBURY**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24F1126487	BRRBRACRIOA1	350000000	148083	**CDI + 0,3000 %**	298	1	15/06/2024	15/06/2032	**IGUATEMI II**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24F1126524	BRRBRACRIOB9	551917000	551917	**103,0000% CDI**	298	2	15/06/2024	15/06/2032	**IGUATEMI II**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22H2625804	BRAPCSCRIO30	36200000	36200	**CDI + 3,2500 %**	83	2	24/08/2022	17/09/2029	**TAEL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22H2625803	BRAPCSCRIO48	34400000	34400	**CDI + 3,2500 %**	83	3	24/08/2022	16/04/2031	**TAEL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D3680472	BRAPCSCRIO55	1000	26500	**CDI + 4,7500 %**	83	4	02/05/2024	15/08/2029	**TAEL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D3680473	BRAPCSCRIO63	10000000	10000	**CDI + 4,7500 %**	83	5	02/05/2024	17/09/2029	**TAEL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D3680474	BRAPCSCRIO71	10000000	38500	**CDI + 4,7500 %**	83	6	02/05/2024	16/04/2031	**TAEL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24F1342290	BRRBRACRIOF0	90000000	90000	**IPCA + 10,1077 %**	257	ÚNICA	17/06/2024	17/08/2040	**AXIS GD II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24F1532998	BRRBRACRIOM6	110000000	110000	**CDI + 9,5000 %**	294	1	13/06/2024	27/06/2030	**YUNY**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E2538854	BRAPCSCRIOY1	98320000	98320	**CDI + 1,3000 %**	332	1	17/06/2024	15/12/2032	**DIRECIONAL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E2538853	BRAPCSCRIOZ8	147480000	147480	**IPCA + 7,5953 %**	332	2	17/06/2024	17/02/2031	**DIRECIONAL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E2541339	BRAPCSCRIP39	54200000	54200	**IPCA + 7,5953 %**	332	3	17/06/2024	16/06/2036	**DIRECIONAL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E2538087	BRAPCSCRIP05	259965000	259965000	**IPCA + 7,8700 %**	328	1	28/06/2024	15/03/2033	**MRV FLEX V**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E2538088	BRAPCSCRIP13	58035000	58035000	**IPCA + 7,0000 %**	328	2	28/06/2024	15/10/2035	**MRV FLEX V**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fundo, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24F1596770	BRRBRACRIOO2	15000000	15000	**CDI + 5,0000 %**	269	1	14/06/2024	21/06/2028	**HERITAGE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L0001001	BRRBRACRIOP9	15000000	15000	**CDI + 5,0000 %**	269	2	31/10/2024	21/06/2028	**HERITAGE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G0000001	BRRBRACRIOQ7	5000000	5000	**CDI + 5,0000 %**	269	3	14/06/2024	21/06/2028	**HERITAGE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E2538085	BRAPCSCRIOW5	150000000	150000	**CDI + 3,5000 %**	314	1	26/06/2024	20/06/2029	**MRV PS XIV**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E2538086	BRAPCSCRIOX3	80000000	80000	**CDI + 3,5000 %**	314	2	26/06/2024	20/06/2029	**MRV PS XIV**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24G1458428	BRRBRACRIOV7	57000000	57000	**CDI + 5,0000 %**	277	ÚNICA	06/07/2024	26/06/2028	**PILAR LARANJEIRAS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	N/A		57240000	57240	**PTAX + 9,0000 %**	11	2	15/01/2025	03/08/2028	**LATITUDE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E1816823	BRAPCSCRIOI4	26831000	26831	**CDI + 4,0000 %**	318	2	24/05/2024	23/06/2027	**LOTUS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E1816837	BRAPCSCRIOJ2	11499000	11499	**CDI + 9,0000 %**	318	4	24/05/2024	23/06/2027	**LOTUS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E1816944	BRAPCSCRIOM6	26831000	26831	**CDI + 4,0000 %**	319	2	24/05/2024	23/06/2027	**LOTUS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E1816988	BRAPCSCRION4	11499000	11499	**CDI + 9,0000 %**	319	4	24/05/2024	23/06/2027	**LOTUS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E1817013	BRAPCSCRIOQ7	26838000	26838	**CDI + 4,0000 %**	320	2	24/05/2024	23/06/2027	**LOTUS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E1817014	BRAPCSCRIOR5	11502000	11502	**CDI + 9,0000 %**	320	4	24/05/2024	23/06/2027	**LOTUS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24G1768866	BRRBRACRIOX3	170000000	170000	**IPCA + 13,7500 %**	291	1	17/07/2024	20/07/2032	**HOT BEACH**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24F1584294	BRRBRACRIOK0	37500000	37500	**IPCA + 12,0000 %**	280	1	12/06/2024	20/06/2031	**ALPHAVILLE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24G1669361	BRRBRACRIOW5	340000000	340000	**CDI + 1,3000 %**	296	ÚNICA	22/07/2024	24/07/2029	**BROOKFIELD WPP**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24G1883357	BRRBRACRIOZ8	10000000	10000	**IPCA + 12,6800 %**	286	1	22/07/2024	24/11/2027	**CONSTRUTORA DEZ**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25H4162216	BRRBRACRIP05	13000000	13000	**CDI + 5,0000 %**	286	2	22/07/2024	24/08/2029	**CONSTRUTORA DEZ**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA024007KB	BRAPCSCRA371	130000000	130000	**CDI + 4,7500 %**	99	ÚNICA	24/07/2024	17/07/2028	**CORURIPE**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24G1806489	BRRBRACRIOY1	16319000	16319	**IPCA + 7,5000 %**	306	ÚNICA	19/07/2024	19/05/2028	**BTS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24G2100031	BRRBRACRIP13	230000000	230000	**CDI + 1,5000 %**	301	ÚNICA	29/08/2024	29/08/2036	**ALMEIDA JUNIOR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24F2830801	BRRBRACRIP96	16000000	16000	**CDI + 9,5000 %**	294	3	13/06/2024	27/06/2030	**YUNY**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24G2735282	BRRBRACRIOT1	55000000	55000	**IPCA + 9,9223 %**	281	ÚNICA	15/08/2024	15/08/2034	**VENANCIO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E3191694	BRAPCSCRIPC4	100000000	100000	**IPCA + 9,0000 %**	1	516	24/07/2024	15/07/2031	**FIBRA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA024007VL	BRRBRACRA5Q6	250000000	229401	**CDI + 4,2500 %**	142	1	15/08/2024	15/08/2030	**RAA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA024007VM	BRRBRACRA5R4	100000000	20599	**CDI + 16,2492 %**	142	2	15/08/2024	15/08/2030	**RAA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24H0121713	BRRBRACRIP62	12000000	12000	**IPCA + 10,5000 %**	299	1	02/08/2024	31/08/2034	**TRADE CENTER**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25A0003402	BRRBRACRIP70	10000000	10000	**IPCA + 10,5000 %**	299	2	02/01/2025	31/08/2034	**TRADE CENTER**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25E0002401	BRRBRACRIP88	18000000	18000	**CDI + 4,0000 %**	299	3	02/05/2025	31/08/2034	**TRADE CENTER**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA024006BT	BRAPCSCRA314	100000000	100000	**CDI + 1,6600 %**	94	1	15/08/2024	17/08/2028	**DISLUB**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA024006BU	BRAPCSCRA322	200000000	200000	**CDI + 2,0000 %**	94	2	15/08/2024	17/08/2028	**DISLUB**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24H1943872	BRRBRACRIPH3	44311000	11078	**INCC-DI**	319	2	21/08/2024	24/08/2029	**LUX**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24H1396116	BRRBRACRIPD2	40000000	40000	**CDI + 4,2000 %**	290	ÚNICA	09/08/2024	31/08/2028	**CONX PADRE CHICO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24H1933555	BRRBRACRIPE0	25000000	25000	**CDI + 4,0000 %**	316	1	21/08/2024	07/08/2029	**VERSI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24H1933558	BRRBRACRIPF7	25000000	25000	**CDI + 4,0000 %**	316	2	21/08/2024	05/09/2029	**VERSI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0240086H	BRRBRACRA5S2	400000000	255131	**CDI + 3,0000 %**	145	1	23/08/2024	23/08/2029	**REDE SIM**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0240086I	BRRBRACRA5T0	400000000	144869	**CDI + 14,9855 %**	145	2	23/08/2024	23/08/2029	**REDE SIM**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0240086N	BRAPCSCRA3A5	40000000	40000	**CDI + 4,5000 %**	100	ÚNICA	23/08/2024	15/08/2029	**TECOHA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24G2775710	BRAPCSCRIPR2	9800000	9800	**CDI + 6,2500 %**	333	ÚNICA	26/08/2024	25/02/2028	**AMELIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24H2277797	BRRBRACRIPJ9	94000000	94000	**IPCA + 12,0000 %**	276	ÚNICA	28/08/2024	28/06/2028	**NEO GARDEN**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA024008HM	BRRBRACRA5U8	70000000	70000	**CDI + 2,5000 %**	148	ÚNICA	05/09/2024	17/05/2029	**COCARI**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA024007PX	BRRBRACRA5N3	50000000	50000	**CDI + 3,5000 %**	147	1	05/08/2024	08/08/2029	**DAROIT**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA024007PZ	BRRBRACRA5O1	38000000	38000	**CDI + 4,7500 %**	147	2	05/08/2024	07/08/2030	**DAROIT**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA024007Q0	BRRBRACRA5P8	12000000	12000	**CDI + 6,8400 %**	147	3	05/08/2024	07/08/2030	**DAROIT**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24G2819302	BRAPCSCRIPT8	110500000	110500	**CDI + 2,2500 %**	344	1	09/09/2024	20/08/2029	**MRV PRO SOLUTO XV**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24G2824961	BRAPCSCRIPY8	110500000	110500	**5,25%**	344	2	09/09/2024	20/08/2029	**MRV PRO SOLUTO XV**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E3558404	BRAPCSCRIQ46	322000000	322000	**CDI + 0,6000 %**	353	ÚNICA	15/09/2024	15/09/2026	**TEGRA**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E3558403	BRAPCSCRIQ38	105000000	105000	**IPCA + 9,0000 %**	345	ÚNICA	13/09/2024	12/09/2044	**PONTTE MAUA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I1345178	BRAPCSCRIQ53	321750000	321750	**IPCA + 8,9764 %**	359	ÚNICA	16/09/2024	15/09/2030	**PROJETO BALEIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I1521991	BRAPCSCRIQ87	100614000	100614	**CDI + 2,0000 %**	355	ÚNICA	19/09/2024	01/10/2029	**DIRECIONAL XVI**	Adimplente	Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I1966999	BRRBRACRIPI1	40000000	40000	**CDI + 5,0000 %**	292	ÚNICA	20/09/2024	17/03/2028	**CDT**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24G2816828	BRAPCSCRIPS0	250000000	250000	**CDI + 0,8000 %**	348	ÚNICA	25/09/2024	25/09/2029	**LAGO DA PEDRA II**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I2114588	BRRBRACRIPV4	25000000	25000	**IPCA + 7,9000 %**	323	1	24/09/2024	28/05/2034	**CASTELO II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I2115255	BRRBRACRIPW2	25000000	25000	**IPCA + 7,9500 %**	323	2	24/09/2024	28/06/2034	**CASTELO II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I1419236	BRAPCSCRIQ61	203557500	203557500	**IPCA + 8,2500 %**	346	1	27/09/2024	15/03/2033	**MRV FLEX VI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I1419237	BRAPCSCRIQ79	45442500	45442500	**IPCA + 7,0000 %**	346	2	27/09/2024	17/11/2036	**MRV FLEX VI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I1656914	BRRBRACRIPS0	20000000	20000	**IPCA + 11,0000 %**	315	1	16/09/2024	20/09/2028	**RAPOSO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I1656918	BRRBRACRIPT8	20000000	20000	**IPCA + 4,0000 %**	315	2	16/03/2025	22/09/2028	**RAPOSO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I1656960	BRRBRACRIPU6	20000000	20000	**IPCA + 4,0000 %**	315	3	16/09/2025	22/09/2028	**RAPOSO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I1980390	BRAPCSCRIQH1	600000000	538669	**110,0000% CDI**	358	1	15/10/2024	15/10/2029	**MRV**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I1980417	BRAPCSCRIQI9	102775000	102775	**IPCA + 8,0483 %**	358	2	15/10/2024	15/10/2031	**MRV**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I1252587	BRRBRACRIPM3	50000000	50000	**CDI + 4,5000 %**	322	ÚNICA	06/09/2024	27/08/2027	**CAIS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E3617802	BRAPCSCRIQD0	60000000	60000	**CDI + 4,7500 %**	347	ÚNICA	03/10/2024	26/09/2029	**SOUZA ARAUJO**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I1980366	BRAPCSCRIQF5	60000000	60000	**CDI + 5,5000 %**	352	1	04/10/2024	20/10/2028	**COLINAS DO LAGO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I1980374	BRAPCSCRIQG3	36500000	36500	**CDI + 5,5000 %**	352	2	04/10/2024	20/10/2028	**COLINAS DO LAGO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E3617805	BRAPCSCRIQA6	30000000	30000	**CDI + 5,2500 %**	354	ÚNICA	30/09/2024	10/10/2029	**MISA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Penhor de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I2113168	BRRBRACRIPO9	70000000	70000	**CDI + 2,3500 %**	312	1	23/09/2024	24/09/2029	**BRASILATA**	Adimplente	Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I2113180	BRRBRACRIPP6	20000000	20000	**CDI + 1,5000 %**	312	2	23/09/2024	22/09/2034	**BRASILATA**	Adimplente	Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I2113229	BRRBRACRIPQ4	70000000	70000	**CDI + 1,5000 %**	312	3	23/09/2024	22/09/2034	**BRASILATA**	Adimplente	Aval
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0240093W	BRRBRACRA5W4	15000000	15000	**CDI + 4,0000 %**	151	ÚNICA	23/09/2024	18/09/2030	**LEITISSIMO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J4613741	BRRBRACRIQI9	75000000	75000	**IPCA + 8,7500 %**	327	ÚNICA	16/10/2024	22/10/2036	**ECOPARK**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02400ACC	BRRBRACRA5X2	20000000	3400	**IPCA + 10,5000 %**	149	1	18/10/2024	15/10/2029	**GRANJA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02400ACD	BRRBRACRA5Y0	20000000	36600	**CDI + 4,0000 %**	149	2	18/10/2024	16/10/2028	**GRANJA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J5059242	BRRBRACRIQA6	31000000	31000	**IPCA + 11,6500 %**	331	ÚNICA	25/10/2024	19/10/2039	**AXIS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J2539918	BRRBRACRIQC2	48000000	48000	**8,5%**	339	ÚNICA	14/10/2024	13/09/2028	**ALIANZA**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24E3617801	BRAPCSCRIQE8	127500000	127500	**IPCA + 10,7500 %**	301	1	20/09/2024	17/09/2029	**CAMAÇARI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J3438891	BRRBRACRIQE8	68000000	68000	**IPCA + 8,1800 %**	346	1	18/10/2024	13/11/2034	**DATA CENTER ALIANZA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J3439259	BRRBRACRIQF5	17000000	17000	**IPCA + 10,0000 %**	346	2	18/10/2024	13/11/2034	**DATA CENTER ALIANZA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J2539949	BRRBRACRIQ61	85000000	85000	**IPCA + 9,2479 %**	343	ÚNICA	21/10/2024	17/10/2039	**NORWIND**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J2539958	BRRBRACRIR11	32000000	32000	**IPCA + 12,0000 %**	325	1	01/11/2024	25/11/2036	**SAN CAN**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24K1299205	BRRBRACRIR29	8000000	8000	**CDI + 0,0200 %**	325	2	01/11/2024	25/11/2036	**SAN CAN**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J5142606	BRRBRACRIQW0	126424000	125000	**IPCA + 7,5000 %**	345	1	31/10/2024	08/03/2033	**DIALOGO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J5126764	BRRBRACRIQX8	126424000	125000	**IPCA + 7,5000 %**	345	2	31/10/2024	08/12/2039	**DIALOGO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02400ANQ	BRRBRACRA603	0	57577	**CDI + 17,2241 %**	157	1	28/10/2024	25/10/2028	**ALCOOLQUIMICA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02400ANS	BRRBRACRA611	92423000	92423	**CDI + 4,2500 %**	157	2	28/10/2024	25/10/2030	**ALCOOLQUIMICA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiança de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J2479385	BRRBRACRIQ46	16250000	16250	**IPCA + 9,5000 %**	332	1	15/10/2024	15/10/2030	**SKR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J2479470	BRRBRACRIQ53	17375000	17375	**IPCA**	332	2	15/10/2024	15/10/2030	**SKR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24K1606845	BRRBRACRIR94	23000000	23000	**CDI + 6,0000 %**	355	ÚNICA	08/11/2024	18/11/2027	**NEST VILA IPOJUCA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J3438785	BRRBRACRIQG3	110000000	110000	**IPCA + 11,2500 %**	350	1	17/10/2024	19/12/2040	**GS SOUTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J3451435	BRRBRACRIQH1	130000000	130000	**IPCA + 11,0000 %**	350	2	17/10/2024	19/12/2040	**GS SOUTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D5109919	BRAPCSCRIQU4	72889572	60000	**CDI + 2,5000 %**	375	1	14/11/2024	05/03/2029	**DIRR**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D5109920	BRAPCSCRIQV2	6989410,98	6000	**CDI + 2,5000 %**	375	2	14/11/2024	07/04/2031	**DIRR**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24I2065537	BRRBRACRIPC4	50000000	50000	**IPCA + 11,5000 %**	229	3	27/09/2024	15/02/2030	**EMCASH**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24K1892305	BRRBRACRIRF3	30000000	30000	**80,0000% CDI**	309	ÚNICA	18/11/2024	27/11/2034	**EDIFICA**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E



CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24K1883726	BRRBRACRIRE6	850000000	8500	**CDI + 3,5100 %**	4	548	14/11/2024	24/11/2031	**PHV**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24K2221808	BRRBRACRIRN7	45000000	45000	**5,3%**	285	1	22/11/2024	24/06/2027	**VERTICE E VOZ**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L0004003	BRRBRACRIRG1	100000000	46482	**112,0000% CDI**	347	1	15/01/2025	17/01/2029	**BILD**	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L0004004	BRRBRACRIRH9	100000000	11259	**1,75%**	347	2	15/12/2024	16/01/2030	**BILD**	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L0004005	BRRBRACRIRI7	100000000	142259	**16,9962%**	347	3	15/12/2024	16/01/2030	**BILD**	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02400DW2	BRRBRACRA629	200000000	136832	**3%**	160	1	16/12/2024	15/08/2029	**ACP BIOENERGIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02400DW3	BRRBRACRA637	50000000	63168	**3,3%**	160	2	16/12/2024	16/12/2030	**ACP BIOENERGIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D5115402	BRAPCSCRIQW0	6250000	6250	**IPCA + 11,5000 %**	360	1	21/11/2024	24/11/2027	**KINEA SETAI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D5115403	BRAPCSCRIQX8	6250000	6250	**IPCA + 11,5000 %**	360	2	21/11/2024	24/11/2027	**KINEA SETAI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D5115404	BRAPCSCRIQY6	6250000	6250	**CDI + 5,0000 %**	360	3	21/11/2024	24/11/2027	**KINEA SETAI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D5115405	BRAPCSCRIQZ3	6250000	6250	**CDI + 5,0000 %**	360	4	21/11/2024	24/11/2027	**KINEA SETAI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D5117888	BRAPCSCRIR03	27125000	27125	**IPCA + 11,5000 %**	360	5	21/11/2024	24/11/2027	**KINEA SETAI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D5117889	BRAPCSCRIR11	52500000	52500	**IPCA + 11,5000 %**	360	6	21/11/2024	24/11/2027	**KINEA SETAI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D5117890	BRAPCSCRIR29	27125000	27125	**CDI + 5,0000 %**	360	7	21/11/2024	24/11/2027	**KINEA SETAI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D5117891	BRAPCSCRIR37	52500000	52500	**CDI + 5,0000 %**	360	8	21/11/2024	24/11/2027	**KINEA SETAI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24K2757054	BRRBRACR0129	150000000	150000	**CDI + 1,2200 %**	12	1	06/12/2024	19/12/2029	**AVANTE**	Adimplente	N/A
CR	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**			31500000	31500	**2,54%**	12	2	06/12/2024	19/12/2029	**AVANTE**	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L1567349	BRRBRACRIRZ1	95698000	95698	**IPCA + 8,0000 %**	368	ÚNICA	04/12/2024	20/12/2034	**CAMPUS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L1812703	BRRBRACRIRO5	44470000	44470	**IPCA + 10,0000 %**	352	ÚNICA	12/12/2024	20/12/2039	**GD ENERGIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo de Outros, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J4698095	BRRBRACRIQJ7	196000000	196000	**CDI + 1,0000 %**	330	ÚNICA	30/10/2024	30/10/2028	**BROOKFIELD RCH**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24K1883748	BRRBRACRIRW8	94300000	94300	**CDI + 1,9000 %**	365	1	13/12/2024	17/12/2029	**MRV PS XVI**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24K1883896	BRRBRACRIRX6	86400000	86400	**IPCA + 11,7128 %**	365	2	13/12/2024	17/12/2029	**MRV PS XVI**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L1567367	BRRBRACRIRY4	86400000	86400	**CDI + 4,5500 %**	365	3	13/12/2024	17/12/2029	**MRV PS XVI**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L0007474	BRAPCSCRIR45	238710000	238710	**IPCA + 10,5797 %**	376	1	20/12/2024	15/03/2033	**MRV CARTEIRA FLEX VII**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L0007521	BRAPCSCRIR52	53290000	53290	**7%**	376	2	20/12/2024	15/06/2037	**MRV CARTEIRA FLEX VII**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2572980	BRRBRACRIPY8	120000000	120000	**IPCA + 7,7000 %**	302	ÚNICA	17/12/2024	26/12/2034	**BRALOG**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2015239	BRRBRACRIS10	220000000	220000	**CDI + 3,5000 %**	376	ÚNICA	16/12/2024	15/12/2036	**IGARASSU**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2169244	BRRBRACRIS51	100000000	100000	**IPCA + 10,6500 %**	389	1	11/12/2024	22/12/2033	**SANCTA MAGGIORE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fundo, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26A4858304	BRRBRACIR1V7	30000000	30000	**IPCA + 10,2700 %**	389	2	11/12/2024	22/12/2033	**SANCTA MAGGIORE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L1681486	BRRBRACRIRT4	80581000	80581	**CDI + 1,2500 %**	383	1	05/12/2024	16/11/2032	**DIRR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L1681487	BRRBRACRIRU2	120872000	120872	**IPCA + 8,4586 %**	383	2	05/12/2024	17/03/2031	**DIRR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L1681488	BRRBRACRIRV0	44221000	44221	**IPCA + 8,4586 %**	383	3	05/12/2024	15/06/2037	**DIRR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02400DL7	BRRBRACRA6F7	100000000	100000	**3,5%**	166	ÚNICA	17/12/2024	17/12/2027	**TIMBRO**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2728136	BRRBRACRISO3	23725000	23725	**4,0731%**	363	1	13/12/2024	24/12/2029	**VITACON**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02400CYS	BRRBRACRA6A8	33712000	33712	**CDI + 5,0100 %**	66	2	09/08/2023	10/12/2029	**FRIALTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2297125	BRRBRACRISG9	18000000	18000	**IPCA + 11,0000 %**	367	1	20/12/2024	28/12/2028	**AIKON**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25D0011203	BRRBRACRISH7	8000000	8000	**IPCA + 10,9500 %**	367	2	20/04/2025	28/12/2028	**AIKON**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25H1041680	BRRBRACRISI5	8000000	8000	**IPCA + 10,9000 %**	367	3	20/08/2025	28/12/2028	**AIKON**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L0001604	BRRBRACRISJ3	7000000	7000	**IPCA + 10,8500 %**	367	4	20/12/2025	28/12/2028	**AIKON**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2411832	BRRBRACRISA2	47300000	47300	**1,5%**	379	ÚNICA	13/12/2024	20/12/2028	**BPGM PDC**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Cessão Fiduciária
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2329409	BRRBRACRIS93	83000000	83000	**CDI + 3,1500 %**	361	1	13/12/2024	13/06/2030	**BM VILA CLEMENTINO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2329410	BRRBRACRIS77	20000000	20000	**CDI + 10,5000 %**	361	2	13/12/2024	13/06/2030	**BM VILA CLEMENTINO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2329411	BRRBRACRIS85	5000000	5000	**CDI + 10,5000 %**	361	3	13/12/2024	13/06/2030	**BM VILA CLEMENTINO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2679482	BRRBRACRIS28	25656000	25656	**9,5%**	357	ÚNICA	13/12/2024	22/12/2039	**FAZSOL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2093500	BRAPCSCRIR60	38295000	38295	**IPCA + 10,9320 %**	377	1	26/12/2024	26/12/2039	**URBA VIII**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L1685249	BRRBRACRIRR8	25902077	26935578	**IPCA + 8,2500 %**	356	1	05/12/2024	04/07/2034	**ZS URBANISMO**	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L1685250	BRRBRACRIRS6	8634025	8634025	**10%**	356	2	05/12/2024	04/07/2034	**ZS URBANISMO**	Adimplente	Fundo, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L3225586	BRRBRACRIST2	16500000	16500	**IPCA + 11,0000 %**	337	1	20/12/2024	30/04/2029	**SEASONS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25E0008802	BRRBRACRISU0	16500000	16500	**IPCA + 12,6300 %**	337	2	20/12/2024	30/04/2029	**SEASONS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J0010801	BRRBRACRISV8	16500000	16500	**IPCA + 12,5800 %**	337	3	20/12/2024	30/04/2029	**SEASONS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C0000401	BRRBRACRISW6	16500000	16500	**IPCA + 12,5300 %**	337	4	11/03/2026	30/04/2029	**SEASONS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2680288	BRRBRACRISP0	40306000	40306	**1,5%**	375	ÚNICA	27/12/2024	27/12/2029	**BPGM ESSÊNCIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L3357433	BRRBRACRISY2	8500000	8500	**6%**	388	ÚNICA	18/12/2024	15/12/2027	**TERRACE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25A1904683	BRRBRACRISB0	400000000	102336	**Não há**	370	1	15/01/2024	15/01/2030	**CURY**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25A1945746	BRRBRACRISC8	400000000	61969	**CDI**	370	2	15/01/2025	15/01/2032	**CURY**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25A1946535	BRRBRACRISD6	400000000	203669	**15,0905%**	370	3	15/01/2025	15/01/2032	**CURY**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25A1946537	BRRBRACRISE4	400000000	32026	**IPCA + 8,1125 %**	370	4	15/01/2025	15/01/2035	**CURY**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L3217852	BRRBRACRISX4	72000000	72000	**15%**	396	ÚNICA	20/12/2024	07/02/2027	**PROJETO PEARL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2323039	BRRBRACRISF1	407000000	407000	**CDI + 2,2500 %**	289	ÚNICA	13/12/2024	20/12/2029	**GRU V AIRPORT**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25A0013328	BRRBRACRIT19	31125000	31125	**CDI + 2,2000 %**	398	ÚNICA	27/12/2024	15/01/2035	**TOLEDO FERRARI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02400CNM	BRRBRACRA686	60000000	60000	**IPCA + 10,1099 %**	156	ÚNICA	02/12/2024	16/12/2030	**ERB ARATINGA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02400D4A	BRRBRACRA694	150000000	150000	**CDI + 2,6000 %**	167	ÚNICA	06/12/2024	01/07/2030	**PIETA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L3102409	BRRBRACRISQ8	44016000	44016	**4,8%**	385	1	23/12/2024	26/06/2028	**EMOÇÕES**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L3102411	BRRBRACRISR6	12810000	12810	**4,8%**	385	2	23/12/2024	27/06/2028	**EMOÇÕES**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L3102412	BRRBRACRISS4	3174000	3174	**4,8%**	385	3	23/12/2024	28/06/2028	**EMOÇÕES**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025000001	BRRBRACRA6B6	500000000	380074	**15,4102%**	162	1	15/01/2025	15/01/2030	**BOA SAFRA**	Adimplente	N/A
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025000003	BRRBRACRA6C4	500000000	59718	**0,4%**	162	2	15/01/2025	15/01/2030	**BOA SAFRA**	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0250005M	BRRBRACRA6D2	35497000	35497	**IPCA + 8,7384 %**	162	3	15/01/2025	15/01/2032	**BOA SAFRA**	Adimplente	N/A
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0250005L	BRRBRACRA6E0	500000000	24711	**8,9518%**	162	4	15/01/2025	15/01/2035	**BOA SAFRA**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2281075	BRRBRACRIS02	37000000	37000	**IPCA + 8,5000 %**	360	ÚNICA	04/12/2024	25/07/2035	**BTS PANORAMA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2728138	BRRBRACRISM7	43875000	43875	**4,0731%**	363	2	13/12/2024	25/04/2028	**VITACON**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2728240	BRRBRACRISN5	12775000	12775	**8,15%**	363	3	13/12/2024	24/12/2029	**VITACON**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2728252	BRRBRACRISK1	23625000	23625	**8,15%**	363	4	13/12/2024	25/04/2028	**VITACON**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2616103	BRRBRACRISL9	60000000	58050	**IPCA + 11,5000 %**	229	4	27/09/2024	15/03/2030	**EMCASH**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2029849	BRRBRACRIS36	10000000	10000	**CDI + 3,5000 %**	391	1	17/12/2024	15/12/2028	**CARDOSO DE MELO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2029850	BRRBRACRIS44	13000000	13000	**CDI + 4,5000 %**	391	2	17/12/2024	15/12/2028	**CARDOSO DE MELO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24L2093503	BRAPCSCRIR78	12765000	12765	**IPCA + 8,0000 %**	377	2	26/12/2024	25/06/2040	**URBA VIII**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J4849564	BRRBRACRIQK5	17700000	14153	**IPCA + 10,7000 %**	329	1	25/10/2024	15/10/2031	**MELCHIORETTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J4851828	BRRBRACRIQL3	11600000	6000	**IPCA + 10,6500 %**	329	2	25/10/2024	17/11/2031	**MELCHIORETTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J4851835		14000000	14000	**IPCA + 10,6000 %**	329	3	25/10/2024	15/12/2031	**MELCHIORETTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J4851840		12000000	12000	**IPCA + 10,5500 %**	329	4	25/10/2024	15/01/2032	**MELCHIORETTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J4851886		25238000	25238	**IPCA + 10,5000 %**	329	5	25/10/2024	16/02/2032	**MELCHIORETTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J4851929		14965000	14965	**IPCA + 10,4500 %**	329	6	25/10/2024	15/03/2032	**MELCHIORETTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J4851935		4000000	4000	**IPCA + 10,4000 %**	329	7	25/10/2024	15/04/2032	**MELCHIORETTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J4853247		4000000	4000	**IPCA + 10,3500 %**	329	8	25/10/2024	17/05/2032	**MELCHIORETTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J4853293		4000000	4000	**IPCA + 10,3000 %**	329	9	25/10/2024	15/06/2032	**MELCHIORETTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24J4853312		12497000	12497	**IPCA + 10,2500 %**	329	10	25/10/2024	15/07/2032	**MELCHIORETTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025000B5	BRRBRACRA6K7	75000000	75000	**2%**	159	1	10/01/2025	22/01/2030	**NB MAQUINAS**	Adimplente	Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025000B6	BRRBRACRA6L5	75000000	75000	**CDI + 6,0000 %**	159	2	10/01/2025	22/01/2030	**NB MAQUINAS**	Adimplente	Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25A1807919	BRRBRACRIS69	47500000	47500	**4,5%**	369	ÚNICA	06/01/2025	25/05/2028	**HORTUS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25A2619772	BRRBRACRIT43	302500000	302500	**1,5%**	393	ÚNICA	14/01/2025	25/01/2029	**17007 NAÇÕES DE INVEST**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025000MB	BRRBRACRA6O9	300000000	205792	**CDI + 2,5000 %**	171	1	17/02/2025	18/02/2030	**REDE SIM II**	Adimplente	Cessão Fiduciária
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025000MC	BRRBRACRA6P6	300000000	244208	**17,0909%**	171	2	17/02/2025	18/02/2030	**REDE SIM II**	Adimplente	Cessão Fiduciária
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25A2757632	BRRBRACRIT50	14600000	14600	**10,5%**	378	1	27/01/2025	20/12/2027	**SUMMER PARK**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25A2758275	BRRBRACRIT68	25100000	25100	**IPCA + 10,5000 %**	378	2	27/01/2025	22/11/2027	**SUMMER PARK**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25B0013406	BRRBRACRIT76	150000000	204230	**Não há**	399	1	15/02/2025	16/02/2032	**DIRECIONAL**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25B0013407	BRRBRACRIT84	75000000	51641	**IPCA + 7,4500 %**	399	2	15/02/2025	15/02/2035	**DIRECIONAL**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25B0013408	BRRBRACRIT92	75000000	114399	**14,25%**	399	3	15/02/2025	15/02/2035	**DIRECIONAL**	Adimplente	N/A
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025000MH	BRRBRACRA6Q4	52700000	52700	**CDI + 3,5000 %**	169	ÚNICA	27/01/2025	15/01/2032	**MAIA AGRO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAB1	BRRBRADBS0Q4	246000000	246000	**3,2%**	11	1	07/02/2025	11/02/2030	**ERBE - OPEA**	Adimplente	Sem Garantias

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAC1	BRRBRADBS0Q4	45000000	45000	**TR**	11	2	07/02/2025	11/03/2030	**ERBE - OPEA**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25A3991496	BRRBRACRIT35	75000000	75000	**IPCA + 7,7500 %**	362	ÚNICA	16/01/2025	14/08/2036	**MERCADO LIVRE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	N/A		150000000	150000	**CDI + 6,0000 %**	10	1	31/01/2025	20/02/2032	**NPL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Creditorios, Fiança de Outros
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	N/A		100000000	100000	**CDI**	10	2	31/01/2025	20/02/2032	**NPL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25B1736622	BRRBRACRITE2	22000000	22000	**5%**	334	1	07/02/2025	25/04/2034	**PRIMA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25B1742549	BRRBRACRITF9	5000000	5000	**CDI + 4,9500 %**	334	2	17/02/2025	25/04/2034	**PRIMA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C0022002	BRRBRACRITG7	12000000	12000	**4,9%**	334	3	07/03/2025	25/04/2034	**PRIMA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**			6000000	6000	**CDI + 4,8500 %**	334	4	07/05/2025	25/04/2034	**PRIMA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25A3191016		30000000	30000	**IPCA + 9,4000 %**	4	219	21/01/2025	22/01/2035	**EA3 URBANISMO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25B2690608	BRRBRACRITL7	52217000	52217	**CDI + 1,8000 %**	405	1	14/02/2025	20/02/2040	**CPSH**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRA18	BRRBRADBS0M3	130000000	150000	**CDI + 5,0000 %**	8	ÚNICA	25/01/2025	25/01/2030	**DELRIO**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C0023202	BRRBRACRITM5	750000000	368276	**103,0000% CDI**	414	1	15/03/2025	15/03/2028	**JHSF**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C0023405	BRRBRACRITN3	750000000	120134	**105,0000% CDI**	414	2	15/03/2025	15/03/2029	**JHSF**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C0023404	BRRBRACRITO1	750000000	324216	**CDI**	414	3	15/03/2025	15/03/2030	**JHSF**	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C0023406	BRRBRACRITP8	750000000	124874	**14,736%**	414	4	15/03/2025	15/03/2032	**JHSF**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25B3099731	BRRBRACRITJ1	350000000	350000	**96,0000% CDI**	416	1	17/02/2025	18/02/2030	**IGUATEMI FUNDING**	Adimplente	Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25B3110439	BRRBRACRITK9	350000000	350000	**99,0000% CDI**	416	2	17/02/2025	17/02/2032	**IGUATEMI FUNDING**	Adimplente	Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25B2974587	BRRBRACRITS2	98000000	98000	**5%**	387	1	20/02/2025	06/03/2035	**PROJETO PERTO**	Adimplente	Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25B2979856	BRRBRACRITT0	30000000	30000	**IPCA + 12,8500 %**	387	2	20/02/2025	06/03/2035	**PROJETO PERTO**	Adimplente	Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25B2979857	BRRBRACRITU8	72000000	72000	**CDI + 5,0000 %**	387	3	20/02/2025	06/03/2035	**PROJETO PERTO**	Adimplente	Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25B3165838	BRRBRACRITQ6	10000000	12000	**CDI + 4,5000 %**	412	1	28/02/2025	19/02/2031	**RCP**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C0023407	BRRBRACRITR4	8000000	8000	**4,45%**	412	2	21/02/2025	19/02/2031	**RCP**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C3470318	BRRBRACRITY0	50000000	40000	**IPCA + 11,0000 %**	402	ÚNICA	17/03/2025	17/03/2037	**ABMAIS**	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fundo de Outros
CR	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C3358493	BRRBRACR00N2	40000000	40000	**CDI + 3,0000 %**	16	1	12/03/2025	25/03/2030	**CLEAN MEDICAL II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CR	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C3358494	BRRBRACR00O0	10600000	10600	**CDI + 3,0000 %**	16	2	12/03/2025	25/03/2030	**CLEAN MEDICAL II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025001E1	BRRBRACRA6T8	150000000	150000	**CDI + 3,0000 %**	176	ÚNICA	18/03/2025	29/11/2030	**BEVAP (KINEA)**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C3933894	BRRBRACRITZ7	75300000	75300	**IPCA + 10,9305 %**	413	1	28/03/2025	25/06/2037	**URBA IX**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C4041310	BRRBRACRIU08	25100000	25100	**IPCA + 8,0000 %**	413	2	28/03/2025	26/12/2041	**URBA IX**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C4767379	BRRBRACRIU16	205000000	205000	**CDI + 3,5000 %**	429	1	27/03/2025	21/05/2029	**MRV PRO SOLUTO XVII**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C4778401	BRRBRACRIU24	14500000	14500	**CDI + 5,0000 %**	429	2	27/03/2025	20/03/2030	**MRV PRO SOLUTO XVII**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C4783931	BRRBRACRIU65	3300000	3300	**IPCA + 0,0001 %**	429	3	27/03/2025	20/03/2030	**MRV PRO SOLUTO XVII**	Adimplente	N/A
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025001JL	BRRBRACRA6U6	120000000	120000	**CDI + 1,9000 %**	177	1	27/03/2025	31/03/2032	**SANTA COLOMBA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025001JM	BRRBRACRA6V4	40000000	40000	**CDI + 3,2500 %**	177	2	27/03/2025	31/03/2032	**SANTA COLOMBA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C6041422	BRRBRACRIUE0	24041000	24041	**CDI**	438	1	28/03/2025	30/04/2029	**PROJETO MAPLE I**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C6044877	BRRBRACRIUF7	216368000	216368	**0,0100% CDI**	438	2	28/03/2025	30/04/2029	**PROJETO MAPLE I**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAA3	BRRBRADBS0X0	20000000	20000	**12%**	13	1	28/03/2025	30/03/2027	**ELECTRA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAB3	BRRBRADBS0Y8	55000000	55000	**IPCA + 12,0000 %**	13	2	28/03/2025	30/03/2027	**ELECTRA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAC3	BRRBRADBS0Z5	144000000	144000	**CDI + 12,0000 %**	13	3	28/03/2025	30/03/2027	**ELECTRA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAD3	BRRBRADBS102	69500000	69500	**IPCA + 12,0000 %**	13	4	28/03/2025	30/03/2027	**ELECTRA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAE3	BRRBRADBS110	13000000	13000	**IPCA + 10,0000 %**	13	5	28/03/2025	30/03/2027	**ELECTRA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C3917602	BRRBRACRITV6	174080000	174080000	**IPCA + 9,7375 %**	423	1	20/03/2025	20/08/2035	**MRV FLEX**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C3917751	BRRBRACRITW4	39168000	39168000	**IPCA + 11,7000 %**	423	2	20/03/2025	21/09/2037	**MRV FLEX**	Adimplente	Seguro de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25C4014045	BRRBRACRITX2	4352000	4352000	**IPCA**	423	3	20/03/2025	21/09/2037	**MRV FLEX**	Adimplente	Seguro de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25D0013888	BRRBRACRIUB6	240000000	240000	**CDI**	428	ÚNICA	02/04/2025	29/03/2035	**ALAVANCA GEM BBIG**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25D1712098	BRRBRACRIU57	65000000	65000	**CDI + 1,5000 %**	409	ÚNICA	08/04/2025	25/09/2028	**ROGGA PRO SOLUTO**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25D2932713	BRRBRACRIUG5	70000000	70000	**CDI + 1,5000 %**	408	ÚNICA	16/04/2025	25/04/2031	**ROGGA (DEBENTURES)**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25D5140446	BRRBRACRITD4	29420000	29420	**IGPM + 9,2000 %**	394	ÚNICA	29/04/2025	15/10/2037	**ASSAI TAIPAS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25D4148876	BRRBRACRIUI1	50000000	50000	**5%**	424	1	30/04/2025	20/04/2029	**CAPREM**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25D4148960	BRRBRACRIUJ9	12000000	12000	**CDI + 5,5000 %**	424	2	30/04/2025	20/04/2029	**CAPREM**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25D3788059	BRRBRACRIUX0	22171000	22171	**IPCA + 12,0000 %**	434	1	17/04/2025	15/10/2030	**EMCASH**	Adimplente	Fundo, Subordinação
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25D3788203	BRRBRACRIUY8	29561000	29561	**IPCA + 12,0000 %**	434	2	17/04/2025	15/12/2030	**EMCASH**	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25D3788062	BRRBRACRIUZ5	38768000	38768	**IPCA + 12,0000 %**	434	3	17/04/2025	15/02/2031	**EMCASH**	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**			41600000	41600	**IPCA + 12,0000 %**	434	4	17/04/2025	15/04/2031	**EMCASH**	Adimplente	Fundo, Subordinação
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25D3788064	BRRBRACRIV15	41600000	41600	**IPCA + 12,0000 %**	434	5	17/04/2025	15/06/2031	**EMCASH**	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25D3788065	BRRBRACRIV23	10000	10	**IPCA + 0,0010 %**	434	6	17/04/2025	15/06/2031	**EMCASH**	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25D3961091	BRRBRACRIV64	20000000	24500	**CDI + 4,0000 %**	435	1	25/04/2025	25/04/2030	**OR3**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25D3964998	BRRBRACRIV72	12202000	12202	**CDI + 4,5000 %**	435	2	25/04/2025	25/04/2030	**OR3**	Adimplente	Fundo, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25D5062397	BRRBRACRIUW2	129500000	129500	**IPCA + 9,0000 %**	392	ÚNICA	25/04/2025	26/04/2032	**WINDSOCK**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Conta Vinculada
CR	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25D5136947		50000000	50000	**CDI + 3,2000 %**	19	ÚNICA	30/04/2025	12/04/2028	**MEU TUDO**	Adimplente	Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25E1733963	25E1733963	11000000	11000	**IPCA + 16,0000 %**	445	2	02/05/2025	25/01/2027	**VILLA ART INDAIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Hipoteca de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25E2369437	BRRBRACRIVD0	25000000	25000	**CDI + 1,3000 %**	433	ÚNICA	12/05/2025	25/06/2029	**BPGM GLÓRIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25E4068927	BRRBRACRIVK5	150000000	170000	**CDI + 4,0000 %**	411	ÚNICA	25/05/2025	25/09/2029	**ARQOS**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025003JW	BRRBRACRA6R2	90000000	90000	**CDI + 5,0000 %**	158	ÚNICA	12/05/2025	15/01/2030	**CELM**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025003JT	BRRBRACRA702	30000000	30000	**CDI + 2,3000 %**	175	1	20/05/2025	22/05/2030	**GUANABARA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025003JV	BRRBRACRA710	30000000	30000	**CDI + 4,5000 %**	175	2	20/05/2025	22/05/2030	**GUANABARA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025002GX	BRRBRACRA6W2	80000000	80000	**CDI + 0,9500 %**	170	1	08/05/2025	24/04/2030	**ATTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**			10000000	10000	**CDI + 2,0000 %**	170	2	08/05/2025	24/04/2030	**ATTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25E0013296	BRRBRACRIV31	143281000	143281	**102,5000% CDI**	450	1	15/05/2025	15/05/2029	**JHSF**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25E0013305	BRRBRACRIV49	341972000	341972	**105,0000% CDI**	450	2	15/05/2025	15/05/2030	**JHSF**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25E0053938	BRRBRACRIV56	139747000	139747	**14,2217%**	450	3	15/05/2025	17/05/2032	**JHSF**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F2186311	BRRBRACRIW22	25000000	25000	**4,75%**	449	ÚNICA	11/06/2025	26/06/2029	**VISTA JARDINS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F2091336	BRRBRACRIVI9	30000000	30460	**IPCA + 10,5000 %**	453	ÚNICA	10/06/2025	20/07/2033	**ITV URBANISMO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F2307094	BRRBRACRIVA6	150000000	150000	**2%**	448	1	20/06/2025	20/12/2033	**TENDA PRO SOLUTO**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F2307569	BRRBRACRIVB4	75000000	75000	**9,9%**	448	2	20/06/2025	20/12/2033	**TENDA PRO SOLUTO**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F2309413	BRRBRACRIW14	75000000	75000	**11%**	448	3	20/06/2025	20/12/2033	**TENDA PRO SOLUTO**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	22L2786958	BRRBRACRIG55	100000000	100000	**CDI + 4,9500 %**	107	2	25/12/2022	28/06/2027	**MOS II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F2919599	BRRBRACRIW89	76415000	76415	**8,2%**	451	1	18/06/2025	01/03/2030	**PLANO PLANO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F2921596	BRRBRACRIW97	8490000	8490	**8,7%**	451	2	18/06/2025	01/03/2030	**PLANO PLANO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F2734746	BRRBRACRIVR0	150000000	134376	**0,9%**	456	1	15/06/2025	17/06/2030	**ALL WERT**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F2771214	BRRBRACRIVS8	150000000	214971	**IPCA + 8,8000 %**	456	2	15/06/2025	17/06/2030	**ALL WERT**	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F4185170	BRRBRACRIW30	78225000	78225	**IPCA + 10,0420 %**	462	1	26/06/2025	28/12/2037	**URBA X**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F4185171	BRRBRACRIW48	26075000	26075	**IPCA + 8,0000 %**	462	2	26/06/2025	25/05/2043	**URBA X**	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Outros
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAA5	BRRBRADBS177	20000000	20000	**CDI + 3,5000 %**	15	1	20/06/2025	30/12/2026	**TRINITY**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Quotas
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAB5	BRRBRADBS185	35000000	35000	**CDI + 10,5000 %**	15	2	20/06/2025	30/12/2026	**TRINITY**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAC5	BRRBRADBS193	15000000	15000	**100%**	15	3	20/06/2025	30/12/2026	**TRINITY**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G0658366	BRRBRACRIW55	219122000	219122	**CDI**	470	1	15/07/2025	16/07/2035	**DIRECIONAL 2T2025**	Adimplente	Fiança

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G0658368	BRRBRACRIW63	138755000	138755	**IPCA + 7,6490 %**	470	2	15/07/2025	16/07/2035	**DIRECIONAL 2T2025**	Adimplente	Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G0658369	BRRBRACRIW71	178199000	178199	**13,791%**	470	3	15/07/2025	16/07/2035	**DIRECIONAL 2T2025**	Adimplente	Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500461	BRRBRACRA728	60000000	60000	**CDI + 1,3000 %**	164	1	03/06/2025	17/05/2030	**NADIANA**	Adimplente	Aval
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500462	BRRBRACRA736	30000000	30000	**CDI + 1,0000 %**	164	2	03/06/2025	17/04/2037	**NADIANA**	Adimplente	Aval
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500463	BRRBRACRA744	50000000	50000	**CDI + 1,0000 %**	164	3	03/06/2025	17/04/2037	**NADIANA**	Adimplente	Aval
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAA6	BRRBRADBS151	45000000	45000	**CDI + 2,9000 %**	16	1	11/07/2025	11/07/2030	**GLOBALFOOD**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAB6	BRRBRADBS169	20000000	20000	**CDI + 4,0000 %**	16	2	11/07/2025	11/01/2031	**GLOBALFOOD**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G2571705	BRRBRACRIWK3	48000000	48000	**16,69%**	460	ÚNICA	15/07/2025	16/07/2035	**PIEMONTE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E



DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAA7	BRRBRADBS1A6	700000000	700000	**CDI + 1,1500 %**	17	1	15/07/2025	17/01/2030	**SPORTS MEDIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAB7	BRRBRADBS1B4	250000000	250000	**CDI + 3,5000 %**	17	2	15/07/2025	17/01/2030	**SPORTS MEDIA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G3489092	BRRBRACRIWM9	10000000	10000	**CDI + 4,5000 %**	425	1	15/07/2025	25/07/2029	**CAPREM IMPERIALE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25H0008802	BRRBRACRIWN7	10000000	10000	**CDI + 4,4500 %**	425	2	15/11/2025	25/07/2029	**CAPREM IMPERIALE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Quotas
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G3828585		10000000	10000	**CDI + 4,4000 %**	425	3	15/03/2026	25/07/2029	**CAPREM IMPERIALE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G3830569		20000000	20000	**CDI + 4,3500 %**	425	4	15/07/2026	25/07/2029	**CAPREM IMPERIALE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G3833525		20000000	20000	**CDI + 4,3000 %**	425	5	15/11/2026	25/07/2029	**CAPREM IMPERIALE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G3838347		20000000	20000	**CDI + 4,2500 %**	425	6	15/03/2027	25/07/2029	**CAPREM IMPERIALE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G3349043	BRRBRACRIVT6	100000000	103238	**101,5000% CDI**	457	1	30/07/2025	22/08/2030	**DIALOGO**	Adimplente	Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G5835158	BRRBRACRIVU4	100000000	96762	**IPCA + 9,0330 %**	457	2	30/07/2025	22/08/2030	**DIALOGO**	Adimplente	Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G0658978	BRRBRACRIWD8	63924000	63924	**IPCA + 7,5547 %**	470	4	15/07/2025	16/07/2040	**DIRECIONAL 2T2025**	Adimplente	Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G4176421	BRRBRACRIWX6	52217000	44900	**CDI + 2,3000 %**	405	2	16/07/2025	20/08/2030	**CPSH**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**			20600000	20600	**6,65%**	181	1	21/07/2025	23/12/2026	**RCF CERRADO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca, Penhor
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025006N9	BRRBRACRA7F5	60000000	60000000	**6,25%**	181	2	21/07/2025	15/12/2026	**RCF CERRADO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca, Penhor

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**			12700000	12700	**8%**	181	3	21/07/2025	23/12/2026	**RCF CERRADO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca, Penhor
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**			12700000	12700	**9,5%**	181	4	21/07/2025	23/12/2026	**RCF CERRADO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Hipoteca, Penhor
CR	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G2306493	BRRBRACR00T9	560000000	560000	**CDI + 1,5000 %**	22	ÚNICA	14/07/2025	15/12/2026	**ORIGEO IV**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F1669254	BRRBRACRIVM1	207160000	207160000	**IPCA + 9,5733 %**	464	1	25/06/2025	20/06/2035	**MRV FLEX 2T25**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F1669262	BRRBRACRIVN9	46611000	46611000	**IPCA + 9,4500 %**	464	2	25/06/2025	21/12/2037	**MRV FLEX 2T25**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F1686813	BRRBRACRIVO7	5179000	5179000	**IPCA + 0,0001 %**	464	3	25/06/2025	21/12/2037	**MRV FLEX 2T25**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G5244369	BRRBRACRIWT4	6000000	6000	**IPCA + 12,0000 %**	407	1	31/07/2025	25/07/2040	**GSP**	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25H0016806	BRRBRACRIWU2	11679000	11679	**IPCA + 12,0000 %**	407	2	31/07/2025	25/07/2040	**GSP**	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Outros, Coobrigação
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25D3788063	BRRBRACRIWE6	50000000	50000	**CDI**	473	ÚNICA	11/07/2025	17/07/2029	**GGR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Direitos Creditorios, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G2997612	BRRBRACRIWS6	31200000	31200	**IPCA + 11,0000 %**	476	ÚNICA	11/07/2025	09/03/2040	**CRIZAO MAUA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0250053D	BRRBRACRA785	105411000	105411	**CDI + 3,3000 %**	180	1	15/07/2025	15/07/2031	**GT FOODS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0250053F	BRRBRACRA793	188998000	188998	**17,3%**	180	2	15/07/2025	15/07/2031	**GT FOODS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0250053G	BRRBRACRA7A6	55242000	55242	**IPCA + 11,2018 %**	180	3	15/07/2025	15/07/2031	**GT FOODS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0250053H	BRRBRACRA777	25349000	25349	**IPCA + 11,7084 %**	180	4	15/07/2025	15/07/2032	**GT FOODS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F7201931	BRRBRACRIWB2	20000000	20000	**CDI + 4,0000 %**	467	1	30/06/2025	27/06/2029	**HOT BEACH**	Adimplente	Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F7201934	BRRBRACRIWC0	10000000	10000	**CDI + 4,0000 %**	467	2	30/06/2025	27/06/2029	**HOT BEACH**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F2190851	BRRBRACRIVV2	71050000	71050	**CDI + 1,9500 %**	469	1	20/06/2025	20/12/2029	**MRV PRO SOLUTO XVIII**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F2250607	BRRBRACRIVW0	76050000	76050	**14,322%**	469	2	20/06/2025	20/12/2029	**MRV PRO SOLUTO XVIII**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F2251222	BRRBRACRIVX8	15000000	15000	**CDI + 4,8000 %**	469	3	20/06/2025	20/12/2029	**MRV PRO SOLUTO XVIII**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F2251511	BRRBRACRIVY6	11450000	11450	**CDI + 5,0000 %**	469	4	20/06/2025	21/06/2030	**MRV PRO SOLUTO XVIII**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25F2252156	BRRBRACRIVZ3	2650000	2650	**0,0001%**	469	5	20/06/2025	21/06/2030	**MRV PRO SOLUTO XVIII**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25H2061408	BRRBRACRIWV0	40000000	40000	**IPCA + 9,6500 %**	420	1	08/08/2025	17/10/2039	**PEUGEOT**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Fundo

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25H2061409	BRRBRACRIWW8	40000000	40000	**IPCA + 9,6500 %**	420	2	08/08/2025	15/09/2039	**PEUGEOT**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25H2065524	BRRBRACRIX21	77940000	77940	**CDI + 2,5000 %**	443	1	08/08/2025	22/08/2029	**FGR**	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25H2085333	BRRBRACRIX39	8660000	8660	**CDI + 2,5000 %**	443	2	08/08/2025	22/08/2029	**FGR**	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025006HE	BRRBRACRA7B4	50000000	50000	**CDI + 4,5000 %**	183	ÚNICA	31/07/2025	30/05/2028	**USA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAA9	BRRBRADBS1G3	97500000	97500	**CDI + 2,7500 %**	19	ÚNICA	08/08/2025	09/08/2035	**JGP MALLS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25H0070126	BRRBRACRIX13	98191000	98191	**1,8%**	479	ÚNICA	22/08/2025	26/08/2037	**PROJETO BALTIMORE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25H3372118	BRRBRACRIX62	160000000	160000	**CDI + 1,6000 %**	455	ÚNICA	14/08/2025	27/08/2035	**JW MARRIOTT**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25H0243074	BRIMWLCRIO61	124964000	124964	**105,0000% CDI**	495	1	15/08/2025	15/08/2030	**BURITI**	Adimplente	Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25H0243072	BRIMWLCRIO79	233196000	233196	**107,0000% CDI**	495	2	15/08/2025	16/08/2032	**BURITI**	Adimplente	Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25H0243071	BRIMWLCRIO87	341840000	341840	**14,5%**	495	3	15/08/2025	16/08/2032	**BURITI**	Adimplente	Aval

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25H3483471	BRRBRACRIX54	115000000	115000	**CDI + 3,0000 %**	468	ÚNICA	15/08/2025	26/09/2029	**MITRE L'AVENIR**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025007KK	BRRBRACRA7N9	1000000000	1000000	**CDI + 14,1000 %**	192	1	15/09/2025	15/09/2032	**ELDORADO**	Adimplente	Sem Garantias
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0250080X	BRRBRACRA7O7	500000000	500000	**IPCA + 7,7281 %**	192	2	15/09/2025	17/09/2035	**ELDORADO**	Adimplente	Sem Garantias
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0250080Y	BRRBRACRA7P4	500000000	500000	**IPCA + 7,6000 %**	192	3	15/09/2025	17/09/2040	**ELDORADO**	Adimplente	Sem Garantias
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025006SR	BRRBRACRA7I9	233982000	233982	**104,0000% CDI**	189	1	15/08/2025	16/02/2032	**BOA SAFRA**	Adimplente	Sem Garantias
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025006SS	BRRBRACRA7J7	217191000	217191	**14,0901%**	189	2	15/08/2025	16/02/2032	**BOA SAFRA**	Adimplente	Sem Garantias
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025006SU	BRRBRACRA7K5	23122000	23122	**14,2152%**	189	3	15/08/2025	15/02/2034	**BOA SAFRA**	Adimplente	Sem Garantias
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025006SV	BRRBRACRA7L3	25705000	25705	**IPCA + 8,5374 %**	189	4	15/08/2025	17/08/2037	**BOA SAFRA**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25I2039269	BRRBRACRIX47	64500000	64500	**CDI + 4,5000 %**	478	ÚNICA	05/09/2025	04/09/2035	**SHOPPING ITAPE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Creditorios, Fundo, Fiança, Coobrigação
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25I2146381	BRRBRACRIXF1	97500000	97500	**IPCA + 10,0000 %**	480	1	04/09/2025	31/08/2037	**POR DO SOL**	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25I2147042	BRRBRACRIXG9	97500000	97500	**IPCA + 14,0000 %**	480	2	04/09/2025	31/08/2037	**POR DO SOL**	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500810	BRRBRACRA7Q2	150000000	150000	**CDI + 4,5000 %**	188	ÚNICA	05/09/2025	16/09/2030	**ACP**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24D3160353	BRAPCSCRINV9	70000000	70000	**CDI + 4,7500 %**	281	ÚNICA	16/04/2024	25/04/2028	**CONX**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25I2147442	BRRBRACRIXH7	56239000	56239	**CDI**	463	1	15/09/2025	22/09/2032	**HIGIENÓPOLIS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25I2150284	BRRBRACRIXI5	75000000	75000	**CDI + 8,5000 %**	463	2	15/09/2025	24/09/2029	**HIGIENÓPOLIS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25I3740725	BRRBRACRIXL9	235000000	235000	**IPCA + 12,0000 %**	514	ÚNICA	24/09/2025	16/07/2040	**MRV FLEX III**	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025007PT	BRRBRACRA7M1	900000000	900000	**CDI + 0,4000 %**	196	ÚNICA	15/09/2025	22/09/2033	**SLC**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25I4138643	BRRBRACRIXS4	18400000	18400	**CDI + 4,0000 %**	511	ÚNICA	29/09/2025	30/09/2030	**JATAI**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25I2423667	BRRBRACRIXM7	28000000	28000	**CDI + 2,5000 %**	497	1	18/09/2025	22/02/2028	**PROJETO BRONZE**	Adimplente	Aval, Hipoteca, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25I3351807	BRRBRACRIXN5	12000000	12000	**CDI + 5,0000 %**	497	2	18/09/2025	22/02/2028	**PROJETO BRONZE**	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária, Hipoteca, Aval
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025008N8	BRRBRACRA7U4	189609000	189609	**103,7500% CDI**	201	1	15/10/2025	15/10/2030	**3 TENTOS**	Adimplente	Sem Garantias
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025008N9	BRRBRACRA7V2	35665000	35665	**CDI + 0,6000 %**	201	2	15/10/2025	15/10/2032	**3 TENTOS**	Adimplente	Sem Garantias
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025008NA	BRRBRACRA7W0	274726000	274726	**14,1458%**	201	3	15/10/2025	15/10/2032	**3 TENTOS**	Adimplente	Sem Garantias
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0250086H	BRRBRACRA7C2	40000000	40000	**CDI + 6,9900 %**	184	1	10/09/2025	18/11/2030	**BAUER**	Adimplente	Sem Garantias
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0250086I	BRRBRACRA7D0	60000000	60000	**CDI**	184	2	10/09/2025	18/11/2030	**BAUER**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25I2735944	BRRBRACRIXC8	74865000	74865000	**IPCA + 10,7000 %**	489	1	22/09/2025	17/07/2034	**URBA 3T25**	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25I2739434	BRRBRACRIXD6	24955000	24955000	**IPCA + 9,4000 %**	489	2	22/09/2025	15/07/2043	**URBA 3T25**	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CR	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25H2609820	BRRBRACR00U7	25000000	25000	**CDI + 7,0000 %**	20	1	12/08/2025	06/08/2029	**GABRIEL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Coobrigação
CR	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**			15000000	15000	**Não há**	20	2	12/08/2025	06/08/2029	**GABRIEL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Coobrigação de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25I4301728	BRRBRACRIXT2	34000000	34000	**IPCA + 11,2500 %**	519	ÚNICA	30/09/2025	25/07/2030	**CASCAVEL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25I4083748	BRRBRACRIHA5	88510000	88510	**CDI + 1,2800 %**	25	ÚNICA	26/09/2025	15/11/2026	**ORIGEO V**	Adimplente	Sem Garantias
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025008HR	BRRBRACRA7T6	375000000	300000	**IPCA + 8,4773 %**	193	ÚNICA	15/10/2025	15/10/2032	**NARDINI**	Adimplente	Sem Garantias
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAD5	BRRBRADBS1M1	800000000	800000	**16,082%**	25	ÚNICA	26/09/2025	29/08/2027	**MOVIDA**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25I4731031	BRRBRACRIXV8	15000000	15000	**IPCA + 10,0000 %**	506	1	30/09/2025	16/09/2030	**SIG LEBLON**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25I4731032	BRRBRACRIXW6	20000000	20000	**INCC-DI**	506	2	30/09/2025	16/09/2030	**SIG LEBLON**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25I4731089		50000000	50000	**INCC-DI**	506	3	30/09/2025	16/09/2030	**SIG LEBLON**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CR	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25H8249620	BRRBRACR00X1	200000000	200000	**CDI + 0,9000 %**	24	ÚNICA	20/08/2025	23/08/2028	**VIMASA**	Adimplente	Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25H5079794	BRRBRACRIXB0	397000000	397000	**IPCA + 11,5000 %**	483	ÚNICA	28/08/2025	05/09/2029	**YOU BTG**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25I3848679	BRRBRACRIXK1	15500000	15500	**CDI + 3,5000 %**	501	ÚNICA	29/09/2025	20/03/2028	**PIIMO**	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J5351986	BRRBRACRIXO3	89108000	89108	**CDI + 1,0500 %**	513	1	15/10/2025	15/10/2030	**TENDA**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J5363208	BRRBRACRIXP0	67814000	67814	**IPCA + 9,0026 %**	513	2	15/10/2025	15/10/2030	**TENDA**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J5363745	BRRBRACRIXQ8	133429000	133429	**14,45%**	513	3	15/10/2025	15/10/2030	**TENDA**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J5363794	BRRBRACRIXR6	9649000	9649	**IPCA + 8,9924 %**	513	4	15/10/2025	15/10/2032	**TENDA**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J2486442	BRRBRACRIY38	21500000	21500	**CDI + 2,0000 %**	527	1	10/10/2025	27/10/2031	**CAHIMA**	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J2486444	BRRBRACRIY38	10000000	10000	**CDI**	527	2	10/10/2025	27/10/2031	**CAHIMA**	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J2841065	BRRBRACRIYD4	10680000	10680	**IPCA + 9,7500 %**	507	1	10/10/2025	19/08/2041	**OBA**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J2841095	BRRBRACRIYE2	18642000	18642	**IPCA + 9,7501 %**	507	2	10/10/2025	19/08/2041	**OBA**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J2843984	BRRBRACRIYF9	16940000	16940	**9,7502%**	507	3	10/10/2025	19/08/2041	**OBA**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J2844344	BRRBRACRIYG7	11753000	11753	**IPCA + 9,7503 %**	507	4	10/10/2025	19/08/2041	**OBA**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA025008NG	BRRBRACRA819	52500000	52500	**CDI + 5,0000 %**	202	ÚNICA	07/10/2025	28/11/2031	**IRMAOS WALKER**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J2521877	BRRBRACRIY12	10000000	10000	**32,25%**	522	1	08/10/2025	10/04/2026	**VIEIRA SOUTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Cessão

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J2522880	BRRBRACRIY20	10000000	10000	**CDI + 6,5000 %**	522	2	08/10/2025	12/04/2028	**VIEIRA SOUTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J3037760	BRRBRACRIY95	158851007	158851007	**CDI + 3,0000 %**	481	1	13/10/2025	15/09/2031	**KRONOLOG**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J3037764	BRRBRACRIYA0	57452688	57452688	**CDI + 3,0000 %**	481	2	13/10/2025	14/10/2031	**KRONOLOG**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J3041088	BRRBRACRIYB8	70000000	70000000	**CDI + 3,0000 %**	481	3	13/10/2025	14/10/2031	**KRONOLOG**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J3837465	BRRBRACRIYM5	52155000	52155	**CDI + 1,5000 %**	509	ÚNICA	16/10/2025	29/09/2032	**LUCIO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J2737576	BRRBRACRIY79	80000000	80000	**CDI + 3,3000 %**	500	ÚNICA	20/10/2025	18/10/2033	**GUERINI**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J3223102	BRRBRACRIY53	89793000	89793	**CDI + 4,6500 %**	484	1	14/10/2025	21/10/2041	**GVS - GS SOUTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J3752868	BRRBRACRIY61	17707000	17707	**IPCA + 12,5000 %**	484	2	14/10/2025	20/12/2040	**GVS - GS SOUTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J3752986		102500000	102500	**IPCA + 12,5000 %**	484	3	14/10/2025	21/10/2041	**GVS - GS SOUTO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J3640354	BRRBRACRIYK9	25000000	25000	**CDI + 1,8000 %**	537	1	20/10/2025	22/10/2040	**CPSH II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J3640384	BRRBRACRIYL7	25000000	25000	**CDI + 2,3000 %**	537	2	20/10/2025	21/10/2030	**CPSH II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E



CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25K2513233	BRRBRACRIYH5	187000000	187000	**CDI + 0,6000 %**	485	ÚNICA	15/11/2025	25/11/2030	**IBC**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAC4	BRRBRADBS1L3	700000000	700000	**15,8%**	24	ÚNICA	29/09/2025	30/07/2029	**VAMOS**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J2958608	BRRBRACRIY87	78509000	78509	**CDI**	516	ÚNICA	10/10/2025	15/10/2030	**ANCAR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25K0169946	BRRBRACRA868	150000000	150000	**CDI + 3,3000 %**	510	ÚNICA	28/11/2025	15/07/2031	**SÃO BENEDITO**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500A1B	BRRBRACRA7R0	154634000	146661	**CDI + 2,6500 %**	191	1	15/11/2025	18/11/2030	**SOLINFTEC**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor, Garantia Corporativa
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500A1D	BRRBRACRA7S8	43289000	43337	**IPCA + 10,7639 %**	191	2	15/11/2025	18/11/2030	**SOLINFTEC**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Penhor, Garantia Corporativa
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAH3	BRRBRADBS1J7	17100000	17100	**CDI + 5,0000 %**	23	1	12/09/2025	15/01/2027	**SPORT RECIFE**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAI3	BRRBRADBS1K5	1900000	1900	**CDI + 9,0000 %**	23	2	12/09/2025	15/01/2027	**SPORT RECIFE**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAC0	BRRBRADBS1R0	999162652	999162652	**CDI + 1,2300 %**	30	1	15/11/2025	26/02/2027	**SYNGENTA**	Adimplente	Sem Garantias
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAD0	BRRBRADBS1S8	1614759952	1614759952	**PTAX + 7,9700 %**	30	2	15/11/2025	26/02/2027	**SYNGENTA**	Adimplente	Sem Garantias
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAE0	BRRBRADBS1T6	507200000	507200000	**CDI**	30	3	15/11/2025	26/02/2027	**SYNGENTA**	Adimplente	Sem Garantias
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAF0	BRRBRADBS1U4	819801206	819801206	**PTAX + 5,0000 %**	30	4	15/11/2025	26/02/2027	**SYNGENTA**	Adimplente	Sem Garantias
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAJ0	BRRBRADBS1V2	30800000	30800000	**CDI + 1,2300 %**	30	5	15/11/2025	26/02/2027	**SYNGENTA**	Adimplente	Sem Garantias
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAK0	BRRBRADBS1W0	49684921	49684921	**PTAX + 7,9700 %**	30	6	15/11/2025	26/02/2027	**SYNGENTA**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25K2752311	BRRBRACRIZI0	5000000	5000	**CDI + 5,0200 %**	544	1	20/01/2026	22/01/2029	**BIOMA SIMPATIA**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**			5000000	5000	**CDI + 5,0100 %**	544	2	20/02/2026	20/02/2029	**BIOMA SIMPATIA**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**			5000000	5000	**CDI + 5,0000 %**	544	3	20/03/2026	20/03/2029	**BIOMA SIMPATIA**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**			5000000	5000	**CDI + 4,9900 %**	544	4	20/04/2026	20/04/2029	**BIOMA SIMPATIA**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**			5000000	5000	**CDI + 4,9800 %**	544	5	20/05/2026	21/05/2029	**BIOMA SIMPATIA**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAB9	BRRBRADBS219	170000000	170000	**CDI + 4,4200 %**	29	ÚNICA	10/11/2025	30/06/2039	**RIO IACO**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25G3880147	BRRBRACRIWY4	10000000	10000	**IPCA + 12,6800 %**	123	6	15/07/2025	20/04/2027	**LBRAGA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500A6R	BRRBRACRA827	75000000	30753	**CDI + 16,5000 %**	197	1	03/11/2025	17/12/2029	**USINA JB (LASA)**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500CI2	BRRBRACRA835	69247000	69247	**CDI + 3,9500 %**	197	2	17/11/2025	15/12/2031	**USINA JB (LASA)**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25K2475326	BRRBRACRIZC3	4000000	4000	**CDI + 5,0150 %**	541	1	20/11/2025	21/11/2028	**APINAJES**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25K2509302	BRRBRACRIZD1	4000000	4000	**CDI + 5,0050 %**	541	2	22/12/2025	20/12/2028	**APINAJES**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25K2509352	BRRBRACRIZE9	4000000	4000	**CDI + 4,9950 %**	541	3	20/01/2026	22/01/2029	**APINAJES**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25K2509336	BRRBRACRIZF6	5000000	5000	**CDI + 4,9850 %**	541	4	20/02/2026	20/02/2029	**APINAJES**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25K2510028	BRRBRACRIZ29	35000000	35000	**IPCA + 11,5000 %**	517	1	15/11/2025	17/05/2032	**EMCASH**	Adimplente	Sem Garantias

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**			10000	10	**Não há**	517	2	15/11/2025	16/11/2032	**EMCASH**	Adimplente	Sem Garantias
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAF1	BRRBRADBS235	120000000	120000	**Não há**	31	ÚNICA	21/11/2025	01/12/2032	**FIBRA**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J5662856		4500000	4500	**CDI + 4,9500 %**	107	3	29/10/2025	28/06/2027	**MOS II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25J5662859		20000000	20000	**CDI + 4,9500 %**	107	4	29/10/2025	29/06/2027	**MOS II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25K2707477	BRRBRACRIZX9	12500000	12500	**CDI + 4,5000 %**	491	ÚNICA	17/11/2025	21/11/2030	**INDEPY**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25K2899018	BRRBRACRIZ52	75000000	75000	**CDI + 4,9000 %**	512	ÚNICA	01/11/2025	27/10/2030	**VASCO**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L3133374	BRRBRACIR077	275000000	275000	**IPCA + 10,3885 %**	502	1	15/12/2025	17/12/2035	**ALLEGRA PACAEMBU**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L3133633	BRRBRACIR085	75000000	75000	**CDI + 4,0000 %**	502	2	15/12/2025	17/12/2035	**ALLEGRA PACAEMBU**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25K3416964	BRRBRACIR093	100000000	100000	**CDI + 4,0000 %**	536	ÚNICA	24/11/2025	24/01/2030	**BALASSIANO II**	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25K3796700	BRRBRACIR002	317450000	317450	**IPCA + 8,5671 %**	553	ÚNICA	19/11/2025	16/11/2032	**CATUAI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAM3	BRRBRADBS2A4	551250000	551250	**CDI + 1,0000 %**	34	1	25/11/2025	30/11/2028	**SICREDI**	Adimplente	Sem Garantias

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAN3	BRRBRADBS2B2	128625000	128625	**CDI + 2,0000 %**	34	2	25/11/2025	30/11/2028	**SICREDI**	Adimplente	Sem Garantias
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAP3	BRRBRADBS292	55125000	55125	**0,001%**	34	3	25/11/2025	30/11/2029	**SICREDI**	Adimplente	Sem Garantias
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAW3	BRRBRADBS2C0	200000000	200000	**CDI + 8,0000 %**	33	1	15/11/2025	17/12/2031	**ONCOMED**	Adimplente	Sem Garantias
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAY3	BRRBRADBS2D8	100000000	100000	**CDI + 8,0000 %**	33	2	15/11/2025	19/01/2032	**ONCOMED**	Adimplente	Sem Garantias
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAJ3	BRRBRADBS243	10000000	10000	**60,1%**	32	1	26/11/2025	05/01/2027	**LFU DOT CEARÁ**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAK3	BRRBRADBS250	10000000	10000	**25%**	32	2	26/11/2025	05/01/2027	**LFU DOT CEARÁ**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAL3	BRRBRADBS268	250000	250	**0,0001%**	32	3	26/11/2025	05/01/2027	**LFU DOT CEARÁ**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500B9T	BRRBRACRA8C0	130000000	130000	**CDI + 6,0000 %**	198	ÚNICA	26/11/2025	28/12/2029	**ENERSUGAR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500AYI	BRRBRACRA8F3	50000000	50000	**CDI + 1,5000 %**	207	1	04/12/2025	04/12/2030	**NB MAQUINAS**	Adimplente	Fiança

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500AYJ	BRRBRACRA8G1	50000000	50000	**CDI + 6,0000 %**	207	2	26/11/2025	04/12/2030	**NB MAQUINAS**	Adimplente	Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25K3753716	BRRBRACIR0E5	245000000	245000	**IPCA + 8,7600 %**	499	1	26/11/2025	25/11/2037	**XPLG RBR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25K3754062	BRRBRACIR0F2	175000000	175000	**CDI + 1,6500 %**	499	2	26/11/2025	25/11/2030	**XPLG RBR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25K3754075	BRRBRACIR0G0	42500000	42500	**CDI + 1,3000 %**	499	3	26/11/2025	24/11/2032	**XPLG RBR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25K3754180	BRRBRACIR0H8	42500000	42500	**CDI + 1,7000 %**	499	4	26/11/2025	24/11/2032	**XPLG RBR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L2721516	BRRBRACRIZH2	100000000	100000	**104,0000% CDI**	505	ÚNICA	15/12/2025	16/12/2030	**EMCCAMP**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L2914176	BRRBRACIR0A3	247175000	247175	**IPCA + 8,1096 %**	560	ÚNICA	15/12/2025	16/12/2030	**BRESCO II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RRBRB8	BRRBRADBS1X8	297000000	255000000	**CDI + 5,5000 %**	28	1	03/11/2025	07/01/2030	**CSN**	Adimplente	Sem Garantias
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RRBRC8	BRRBRADBS1Y6	3000000	3000000	**CDI + 5,5000 %**	28	2	03/11/2025	05/11/2029	**CSN**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L2524173	BRRBRACIR0B1	100000000	120000	**24,12%**	551	1	04/12/2025	24/07/2031	**RESERVE SETAI II**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Automóveis, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L2531151	BRRBRACIR0C9	100000000	100000	**1,67%**	551	2	04/12/2025	22/10/2027	**RESERVE SETAI II**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Automóveis, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500B44	BRRBRACRA8H9	50000000	50000	**CDI + 2,3000 %**	215	1	04/12/2025	31/12/2030	**PIETA II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500B45	BRRBRACRA8I7	162000000	162000	**CDI + 2,0000 %**	215	2	04/12/2025	31/12/2030	**PIETA II**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500BA1	BRRBRACRA8D8	500000000	500000	**CDI + 0,7900 %**	204	1	05/12/2025	05/12/2030	**TRANSGRAOS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500B9W	BRRBRACRA8E6	500000000	500000	**CDI + 1,5800 %**	204	2	05/12/2025	05/12/2035	**TRANSGRÃOS**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L2639507	BRRBRACIR0W7	77686065	77686065	**CDI**	568	1	10/12/2025	19/12/2035	**PROJETO DUNA**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L2639530	BRRBRACIR0X5	440221036	440221037	**0,0100% CDI**	568	2	10/12/2025	19/12/2035	**PROJETO DUNA**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L2867995	BRRBRACIR127	44000000	44000	**CDI + 1,5500 %**	557	ÚNICA	08/12/2025	18/12/2026	**SENADO**	Adimplente	Sem Garantias
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500BQ9	BRRBRACRA8O5	50000000	50000	**CDI + 0,5000 %**	187	ÚNICA	19/12/2025	23/02/2028	**USINA BATATAIS**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L3104624	BRRBRACIR168	26000000	26000	**CDI + 6,0000 %**	558	ÚNICA	15/12/2025	25/01/2027	**GAFISA WE SOROCABA**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Imovel
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500BW0	BRRBRACRA8L1	50000000	50000	**CDI + 1,0000 %**	214	1	11/12/2025	16/12/2030	**RIVELLI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Automóveis, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500BW4	BRRBRACRA8M9	50000000	50000	**CDI + 2,5000 %**	214	2	11/12/2025	17/12/2035	**RIVELLI**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L2633387	BRRBRACIR0P1	125500000	125500	**CDI + 1,7500 %**	566	ÚNICA	16/12/2025	28/04/2028	**MM2**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L2639155	BRRBRACIR135	20000000	20000	**IPCA + 11,0000 %**	498	1	10/12/2025	22/12/2037	**VERDE URBANISMO**	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L4897350	BRRBRACIR143	20000000	20000	**IPCA + 10,9900 %**	498	2	11/12/2025	22/12/2037	**VERDE URBANISMO**	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L4926683	BRRBRACIR150	20000000	20000	**IPCA + 11,0100 %**	498	3	12/12/2025	22/12/2037	**VERDE URBANISMO**	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Fundo, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L2661265	BRRBRACIR0T3	60750000	60750	**CDI + 1,3500 %**	561	1	15/12/2025	20/12/2030	**MRV FLEX**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L2661729	BRRBRACIR0U1	6750000	6750	**CDI + 1,7500 %**	561	2	15/12/2025	20/08/2037	**MRV FLEX**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500C1I	BRRBRACRA884	350000000	350000	**CDI + 1,3000 %**	206	1	15/12/2025	15/12/2031	**PLUMA**	Adimplente	Aval
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500C1J	BRRBRACRA892	0	150000	**CDI + 2,7500 %**	206	2	15/12/2025	13/12/2035	**PLUMA**	Adimplente	Aval
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500C1L	BRRBRACRA8N7	140000000	140000	**CDI + 2,0000 %**	213	ÚNICA	15/12/2025	12/12/2030	**BOCCHI**	Adimplente	Sem Garantias
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500CNL	BRRBRACRA8P2	70000000	70000	**CDI + 4,0000 %**	185	1	16/12/2025	28/12/2028	**ABBA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500CNM	BRRBRACRA8Q0	1000000	1000	**CDI + 6,0000 %**	185	2	16/12/2025	28/12/2028	**ABBA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500CNN	BRRBRACRA8R8	9000000	9000	**CDI + 6,5000 %**	185	3	16/12/2025	28/12/2028	**ABBA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA02500CNO	BRRBRACRA8S6	20000000	20000	**CDI**	185	4	16/12/2025	28/12/2028	**ABBA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L3832008	BRRBRACRICX8	56961374	56961374	**CDI + 3,9000 %**	29	ÚNICA	18/12/2025	16/12/2032	**VICUNHA AÇOS**	Adimplente	Sem Garantias
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAQ3	BRRBRADBS2F3	25000000	25000	**CDI + 1,2000 %**	35	1	17/12/2025	19/12/2031	**PAULIFER**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAR3	BRRBRADBS2G1	6000000	6000	**CDI + 4,2000 %**	35	2	17/12/2025	21/06/2032	**PAULIFER**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAS3	BRRBRADBS2H9	10000000	10000	**CDI + 4,3000 %**	35	3	17/12/2025	21/06/2033	**PAULIFER**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAT3	BRRBRADBS2I7	9000000	9000	**IPCA + 12,4200 %**	35	4	17/12/2025	21/06/2033	**PAULIFER**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L3388401	BRRBRACIR1B9	30532000	30532	**IPCA + 10,9000 %**	565	1	18/12/2025	24/12/2032	**SKR MAESTRO CARDIM**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L3388592	BRRBRACIR1C7	21154000	21154	**Não há**	565	2	18/12/2025	24/12/2032	**SKR MAESTRO CARDIM**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L3506484	BRRBRACIR1E3	85970000	85970	**IPCA + 11,5000 %**	525	ÚNICA	15/12/2025	24/12/2030	**CONE**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L2736419		90000000	90000	**1,56%**	550	ÚNICA	12/12/2025	12/12/2029	**JOAO FORTES**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAC7	BRRBRADBS2E6	105000000	105000	**CDI + 4,5000 %**	37	ÚNICA	19/12/2025	03/01/2030	**POSIDONIA III**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro de Embarcação, Hipoteca de Embarcação, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAC6	BRRBRADBS2J5	424067189	424067189	**15,9%**	36	ÚNICA	29/12/2025	30/11/2029	**MOVIDA II**	Adimplente	Sem Garantias
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAD8	BRRBRADBS2K3	30000000	30000	**CDI + 1,7000 %**	38	1	22/12/2025	28/11/2030	**CORTICAL**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAE8	BRRBRADBS2L1	30000000	30000	**CDI + 3,7000 %**	38	2	22/12/2025	28/12/2032	**CORTICAL**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Aval

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L3506423	BRRBRACIR176	148300000	148300	**CDI + 1,7500 %**	577	ÚNICA	18/12/2025	20/12/2028	**MRV FLEX 4T25**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L4477754	BRRBRACIR0I6	210000000	210000	**IPCA + 9,2000 %**	564	ÚNICA	15/12/2025	15/12/2032	**BGR CIDADE JARDIM**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L4588349	BRRBRACIR1J2	250000000	250000	**CDI + 3,0000 %**	503	ÚNICA	30/12/2025	23/06/2038	**FGR**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25L3001403	BRRBRACIR0Z0	223605000	223605	**IPCA + 12,0000 %**	571	ÚNICA	18/12/2025	15/05/2041	**MRV FLEX X 4T25**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	25K3286379	BRRBRACRIZG4	30000000	30000	**CDI + 4,7000 %**	285	2	11/11/2025	24/11/2028	**VERTICE E VOZ**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26A2042089	BRRBRACIR1K0	17417000	17417	**IPCA + 10,9000 %**	569	1	07/01/2026	24/12/2030	**JALGP**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26A2041919	BRRBRACIR1L8	12771000	12771	**IPCA + 0,0001 %**	569	2	07/01/2026	24/12/2030	**JALGP**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26A2041608	BRRBRACIR1M6	16337000	16337	**IPCA + 10,9000 %**	569	3	07/01/2026	25/11/2030	**JALGP**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26A2041239	BRRBRACIR1N4	11974000	11974	**IPCA + 0,0001 %**	569	4	07/01/2026	25/11/2030	**JALGP**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Seguro
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0260005U	BRRBRACRA8U2	200000000	32239	**CDI + 2,5000 %**	219	1	15/02/2026	15/02/2031	**FRIGOL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0260005V	BRRBRACRA8V0	200000000	182442	**CDI + 16,3670 %**	219	2	15/02/2026	15/02/2031	**FRIGOL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA0260005W	BRRBRACRA8W8	200000000	35319	**IPCA + 11,4044 %**	219	3	15/02/2026	15/02/2033	**FRIGOL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**		BRRBRACIR1T1	8055000	8055	**IPCA + 10,9000 %**	547	1	06/02/2026	19/02/2036	**GOLDMEN**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Coobrigação
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**		BRRBRACIR1U9	7361000	7361	**Não há**	547	2	06/02/2026	17/04/2036	**GOLDMEN**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiança, Coobrigação
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26B3785481	BRRBRACIR259	50000000	50000	**CDI + 3,5000 %**	578	1	12/02/2026	26/01/2033	**JERI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26B3785726	BRRBRACIR267	50000000	50000	**IPCA + 11,0000 %**	578	2	12/02/2026	26/01/2033	**JERI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**			10000000	10000	**IPCA + 11,0000 %**	578	3	12/02/2026	26/01/2033	**JERI**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA026000XI	BRRBRACRA8Y4	120000000	116350	**CDI + 3,9000 %**	221	ÚNICA	15/03/2026	17/03/2032	**PRIMATO 2**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26B2337219	BRRBRACIR1W5	62850000	62850	**IPCA + 10,0000 %**	482	ÚNICA	05/02/2026	10/01/2036	**MAUA UNIFICACAO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26B4409996	BRRBRACIR218	425000000	425000	**CDI + 2,2500 %**	584	ÚNICA	23/02/2026	29/02/2036	**JHSF**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAY1	BRRBRADBS3E4	110000000	110000	**CDI + 5,0000 %**	41	ÚNICA	13/02/2026	28/02/2031	**OXYMED**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C0530515	BRRBRACIR283	28000000	28000	**IPCA + 12,9017 %**	533	1	09/03/2026	25/03/2031	**VILA CONVIDA**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C2413933	BRRBRACIR291	28000000	28000	**IPCA + 12,9017 %**	533	2	10/03/2026	25/03/2031	**VILA CONVIDA**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C2441259	BRRBRACIR2A9	20000000	20000	**IPCA + 12,9017 %**	533	3	11/03/2026	25/03/2031	**VILA CONVIDA**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C2441910	BRRBRACIR2B7	8000000	9000	**IPCA + 12,9017 %**	533	4	12/03/2026	25/03/2031	**VILA CONVIDA**	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26B2617501	BRRBRACIR1X3	9000000	9000	**CDI + 3,7640 %**	83	7	05/02/2026	15/08/2029	**TAEL**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C2474993	BRRBRACIR2F8	50000000	50000	**IPCA + 13,7501 %**	291	2	03/03/2026	21/07/2032	**HOT BEACH**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26D0012201	BRRBRACIR2H4	385000000	397715	**CDI + 0,5000 %**	486	ÚNICA	15/04/2026	15/04/2031	**AQWA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C3178838	BRRBRACIR2G6	46340000	46340	**IPCA + 8,5000 %**	570	ÚNICA	16/03/2026	31/03/2031	**DOMINGOS MARCHETTI**	Adimplente	Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C3703914	BRRBRACIR2J0	191930000	191930	**CDI + 1,5000 %**	583	ÚNICA	13/03/2026	26/03/2031	**PASSEIO PAULISTA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Quotas, Fundo, Fiança de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C3930640	BRRBRACIR2K8	11200000	11200	**IPCA + 12,5500 %**	576	1	16/03/2026	24/03/2036	**NOVUM**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C3930680	BRRBRACIR2L6	12100000	12100	**IPCA + 12,5500 %**	576	2	16/03/2026	25/03/2036	**NOVUM**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C3932010	BRRBRACIR2M4	7000000	7000	**IPCA + 12,5500 %**	576	3	16/03/2026	26/03/2036	**NOVUM**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C3932231	BRRBRACIR2N2	7000000	7000	**IPCA + 12,5500 %**	576	4	16/03/2026	27/03/2036	**NOVUM**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C3932263	BRRBRACIR2O0	7000000	7000	**IPCA + 12,5500 %**	576	5	16/03/2026	28/03/2036	**NOVUM**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C4077795	BRRBRACIR2P7	4000000	4000	**0,0001%**	592	1	17/03/2026	22/09/2028	**OBELISCO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C4080603	BRRBRACIR2Q5	34999000	34999	**CDI + 5,0000 %**	592	2	17/03/2026	22/09/2028	**OBELISCO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C4080854	BRRBRACIR2R3	1000	1	**CDI + 5,0000 %**	592	3	17/04/2026	22/09/2028	**OBELISCO**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Hipoteca, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C4633292	BRRBRACIR2V5	180120000	180120	**IPCA + 8,9000 %**	563	1	20/03/2026	12/07/2034	**DIALOGO**	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Outros

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C4633419	BRRBRACIR2W3	199880000	199880	**IPCA + 8,9000 %**	563	2	20/03/2026	12/04/2041	**DIALOGO**	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C4869290	BRRBRACIR2X1	200000000	200000	**CDI + 2,5000 %**	590	1	20/03/2026	21/01/2030	**MRV**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C4871963	BRRBRACIR2Y9	14140000	14140	**CDI + 5,0000 %**	590	2	20/03/2026	22/03/2032	**MRV**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C4878093	BRRBRACIR2Z6	3260000	3260	**CDI + 0,0001 %**	590	3	20/03/2026	22/03/2032	**MRV**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C5001174	BRRBRACIR333	64700000	64700	**CDI + 1,2000 %**	596	ÚNICA	24/03/2026	21/06/2032	**MRV**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C5379732	BRRBRACIR325	62000000	62000	**IPCA + 9,2567 %**	593	ÚNICA	26/03/2026	22/03/2041	**JHSF**	Adimplente	Fundo
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRA43	BRRBRADBS3J3	500000000	500000	**CDI + 1,9000 %**	43	ÚNICA	15/04/2026	15/04/2031	**MULTILOG**	Adimplente	Fiança
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C4863993	BRRBRACIR309	105615000	105615	**IPCA + 11,1700 %**	589	1	23/03/2026	20/07/2035	**MRV FLEX 1T26**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26C4864681	BRRBRACIR317	7949000	7949	**IPCA + 9,0000 %**	589	2	23/03/2026	20/03/2041	**MRV FLEX 1T26**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CR	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26A3430012	BRRBRACR00Z6	112000000	112000	**CDI + 0,9500 %**	30	1	09/01/2026	27/01/2031	**CIPAN**	Adimplente	Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Aval
CR	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26A3430049		38000000	38000	**CDI**	30	2	09/01/2026	24/01/2031	**CIPAN**	Adimplente	Cessão Fiduciária, Cessão Fiduciária, Aval

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAD7	BRRBRADBS3K1	200000000	200000	**CDI + 2,5500 %**	47	1	04/05/2026	01/11/2029	**TRANSMARONI**	Adimplente	N/A
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAE7	BRRBRADBS3L9	200000000	100000	**CDI + 2,5500 %**	47	2	04/05/2026	05/05/2036	**TRANSMARONI**	Adimplente	N/A
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAD6	BRRBRADBS3N5	78535663	78535663	**CDI + 3,9100 %**	46	ÚNICA	23/04/2026	09/04/2030	**LOKAMIG**	Adimplente	N/A
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAE5	BRRBRADBS3O3	157908024	157908024	**CDI + 3,7800 %**	45	ÚNICA	23/04/2026	12/09/2028	**TORA**	Adimplente	N/A
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRA42	BRRBRADBS3I5	284071107	284071107	**16,3269%**	42	ÚNICA	30/03/2026	31/07/2030	**MOVIDA**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26F0010482	BRRBRACIR3P5	535000000	535000	**CDI + 97,0000 %**	608	ÚNICA	22/06/2026	22/06/2034	**IGUATEMI**	Adimplente	Sem Garantias
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26E4435499	BRRBRACIR3T7	138612000	138612	**CDI + 1,1500 %**	609	ÚNICA	26/05/2026	21/12/2027	**BTLC**	Adimplente	Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26E3889350	BRRBRACIR3Q3	75000000	75000	**IPCA + 7,5000 %**	610	ÚNICA	20/05/2026	20/05/2036	**DIADEMA**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26E3783551	BRRBRACIR3E9	45000000	45000	**IPCA + 13,7500 %**	601	1	20/05/2026	23/05/2035	**HOT BEACH**	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária, Fundo, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26E3784001	BRRBRACIR3F6	37000000	37000	**IPCA + 13,7501 %**	601	2	20/05/2026	25/05/2035	**HOT BEACH**	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária, Fundo, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26E3784088	BRRBRACIR3G4	37000000	37000	**IPCA + 13,7499 %**	601	3	20/05/2026	28/05/2035	**HOT BEACH**	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária, Fundo, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26E3784277	BRRBRACIR3H2	37000000	37000	**IPCA + 13,7502 %**	601	4	20/05/2026	29/05/2035	**HOT BEACH**	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária, Fundo, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26E3784657	BRRBRACIR3I0	37000000	37000	**IPCA + 13,7498 %**	601	5	20/05/2026	30/05/2035	**HOT BEACH**	Adimplente	Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária, Fundo, Aval
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26E4773356	BRRBRACIR3S9	205023000	205068	**IPCA + 8,3300 %**	598	ÚNICA	28/05/2026	07/05/2031	**CURY**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	CRA026002MI	BRRBRACRA8Z1	135000000	135000	**CDI + 3,0000 %**	223	ÚNICA	10/05/2026	12/05/2033	**AVILAGES**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26G0012801	BRRBRACIR341	250000000	250000	**97,0000% CDI**	597	1	02/07/2026	06/07/2032	**CURY**	Adimplente	N/A

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26G0012802	BRRBRACIR358	250000000	250000	**98,0000% CDI**	597	2	02/07/2026	05/07/2034	**CURY**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26F3801286	BRRBRACIR3Y7	60000000	60000	**CDI + 1,5000 %**	587	ÚNICA	20/06/2026	20/06/2029	**ROGGA**	Adimplente	Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26F3253367	BRRBRACIR3W1	350000000	350000	**CDI + 4,5000 %**	603	ÚNICA	16/06/2026	20/06/2031	**DALL**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26F3768689	BRRBRACIR416	80000000	80000	**IPCA + 10,0000 %**	614	ÚNICA	22/06/2026	15/04/2041	**MRV FLEX XIV**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAD9	BRRBRADBS3U0	76000000	76000	**17,47%**	49	ÚNICA	19/06/2026	30/05/2031	**SOMOV**	Adimplente	N/A
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26F3936614	BRRBRACIR408	16100000	16100	**CDI + 5,8500 %**	618	ÚNICA	23/06/2026	27/06/2030	**PORTE**	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	26G2662163	BRRBRACR0152	102108000	102108	**CDI + 5,9000 %**	31	ÚNICA	06/07/2026	30/06/2032	**GRAN COFFEE**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	24F1584300	BRRBRACRIOL8	3750000	3750	**IPCA + 16,0000 %**	280	2	12/06/2024	20/06/2031	**ALPHAVILLE**	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros,

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

													Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**	RBRAL0	BRRBRADBS3V8	650000000	650000	**CDI + 2,6000 %**	50	ÚNICA	26/06/2026	26/06/2030	**MOTTU**	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária
DEB	**OPEA SECURITIZADORA S.A.**			5500000000	5500000	**CDI + 0,3500 %**	53	ÚNICA	03/08/2026	03/08/2029	**IBBA**	Adimplente	N/A

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, EM 3 (TRÊS) SÉRIES, SOB A FORMA ESCRITURAL

Celebram este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, em 3 (Três) Séries, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI") firmado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430") e da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931").

como emissora das CCI:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o Número de Inscrição de Registro de Empresas ("NIRE") nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securitizadora" ou "Emissora");

como instituição custodiante desta Escritura de Emissão de CCI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante" e, em conjunto com a Emissora, "Partes" quando referidas coletivamente, e "Parte" quando referidas individualmente).

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta Escritura de Emissão de CCI que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "*Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado, entre a Devedora (conforme definido abaixo), na qualidade de emissora das Debêntures (conforme definido abaixo), e a Emissora, na qualidade de debenturista, conforme eventualmente aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão de Debêntures"), que é parte integrante, complementar e inseparável desta Escritura de Emissão de CCI.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A**., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 20605 e categoria "A", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim, CEP 05672-015, inscrita no CNPJ sob o nº 08.294.224/0001-65, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 35.300.333.578 ("Devedora"), autorizou, em sede de Reunião de Conselho de Administração, a emissão de, inicialmente, 1.000.000 (um milhão de) debêntures simples, não conversíveis em

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de, inicialmente, R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), na Data de Emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Debêntures"), observada a emissão de, no mínimo, 800.000 (oitocentas mil) Debêntures, totalizando o montante de, no mínimo, R$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais) na Data de Emissão ("Montante Mínimo da Emissão").

(B) a emissão das Debêntures será realizada em até 3 (três) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individual e indistintamente, como "Série"), sendo **(i)** a primeira série de Debêntures referida como "Debêntures Primeira Série"; **(ii)** a segunda série de Debêntures referida como "Debêntures Segunda Série"; e **(iii)** a terceira série de Debêntures referida como "Debêntures Terceira Série". A alocação das Debêntures entre as Séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Debêntures de cada Série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures a ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes"), de modo que a quantidade de Séries das Debêntures a serem emitidas e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma das Séries serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), ressalvado que, observado o Montante Mínimo da Emissão, não haverá quantidade mínima ou máxima de alocação de Debêntures entre as Séries, sendo que qualquer uma das referidas Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida na(s) Série(s) remanescente(s), conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;

(C) a Emissora subscreverá e integralizará a totalidade das Debêntures, sendo titular dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) que deverão ser pagos pela Devedora;

(D) a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, deseja emitir 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais, por meio desta Escritura de Emissão de CCI, sendo **(a)** os valores decorrentes das Debêntures Primeira Série devidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures vinculados aos Créditos Imobiliários Primeira Série (conforme definido abaixo) representados pela "CCI nº 1"; **(b)** os valores decorrentes das Debêntures Segunda Série devidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures vinculados aos Créditos Imobiliários Segunda Série (conforme definido abaixo) representados pela "CCI nº 2"; e **(c)** os valores decorrentes das Debêntures Terceira Série devidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures vinculados aos Créditos Imobiliários Terceira Série (conforme definido abaixo) representados pela "CCI nº 3", quando em conjunto com a CCI nº 1 e a CCI nº 2, denominadas como "CCI";

(E) a Emissora é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e pelos artigos 20 e seguintes da Lei 14.430;

(F) a Emissora vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários da 622ª (sexcentésima vigésima segunda) emissão da Emissora ("CRI"), sendo os Créditos Imobiliários da CCI nº 1 representados pelos CRI da 1ª

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

(primeira) Série ("CRI Primeira Série"); os Créditos Imobiliários da CCI nº 2 representados pelos CRI da 2ª (segunda) série ("CRI Segunda Série"); e os Créditos Imobiliários decorrentes da CCI nº 3 representados pelos CRI da 3ª (terceira) série ("CRI Terceira Série" e, quando em conjunto com os CRI Primeira Série e os CRI Segunda Série, os "CRI"), os quais serão emitidos nos termos da Lei 14.430 e normativos da CVM, em especial a Resolução CVM 60 ("Emissão" e "Operação de Securitização", respectivamente), observados os termos e condições do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 622ª (Sexcentésima Vigésima Segunda) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, conforme qualificada acima, na qualidade de agente fiduciário dos CRI;

(G) os CRI serão ofertados por meio de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução da CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei 6.385") e das demais disposições legais e regulamentares em vigor ("Oferta") e serão destinados aos investidores profissionais e qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30", "Investidores Profissionais", "Investidores Qualificados" e, em conjunto com os Investidores Profissionais, "Investidores", sendo os Investidores que subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta os "Titulares dos CRI");

(H) para fins de esclarecimento, a titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Emissora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, sendo certo que tal subscrição ocorrerá anteriormente à liquidação dos CRI. Considerando o disposto neste item, a liquidação dos CRI será precedida da efetiva transferência à Emissora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI serão observadas anteriormente à liquidação dos CRI; e

(I) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura de Emissão de CCI, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem firmar esta Escritura de Emissão de CCI, que será regida pelas seguintes Cláusulas e condições:

CLÁUSULA I
DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins desta Escritura de Emissão de CCI, as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando grafadas em maiúsculo, terão os significados ora apresentados:

"Agente Fiduciário dos CRI"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E**

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

	VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada
"B3"	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
"CCI nº 1"	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 622/001, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Primeira Série.
"CCI nº 2"	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 622/002, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Segunda Série.
"CCI nº 3"	significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, série única, nº 622/003, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Terceira Série.
"CCI"	significa, em conjunto, a CCI nº 1, a CCI nº 2 e a CCI nº 3.
"Código de Processo Civil"	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"Contrato de Distribuição"	significa o "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme de Colocação, em até 3 (Três) Séries, da 622ª (Sexcentésima Vigésima Segunda) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora, os Coordenadores e a Devedora, conforme aditado de tempos em tempos.
"Coordenadores"	significa as instituições intermediárias da Oferta.
"Créditos Imobiliários Primeira Série"	significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures Primeira Série, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures Primeira Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

	respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Créditos Imobiliários Segunda Série"	significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures Segunda Série, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures Segunda Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Créditos Imobiliários Terceira Série"	significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures Terceira Série, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures Terceira Série incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Terceira Série, a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Terceira Série imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Créditos Imobiliários"	significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários Primeira Série, os Créditos Imobiliários Segunda Série e os Créditos Imobiliários Terceira Série.
"CRI Primeira Série"	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª (primeira) série da 622ª (sexcentésima vigésima

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

	segunda) emissão da Securitizadora, a serem emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários Primeira Série, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do Termo de Securitização.
"CRI Segunda Série"	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª (segunda) série da 622ª (sexcentésima vigésima segunda) emissão da Securitizadora, a serem emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários Segunda Série, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do Termo de Securitização.
"CRI Terceira Série"	significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª (terceira) série da 622ª (sexcentésima vigésima segunda) emissão da Securitizadora, a serem emitidos pela Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários Terceira Série, nos termos do artigo 6º da Lei 9.514 e do Termo de Securitização.
"CRI"	significa, em conjunto, os CRI Primeira Série, os CRI Segunda Série e os CRI Terceira Série.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	significa a data em que as Debêntures serão emitidas, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Devedora" ou "JHSF Participações"	significa a **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, acima qualificada.
"Dia Útil"	significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária, qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil e no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
"Emissora" ou "Securitizadora"	significa a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.
"Escritura de Emissão de Debêntures"	tem o significado atribuído no preâmbulo desta Escritura de Emissão de CCI.

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

"Escritura de Emissão de CCI"	significa este "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural*", celebrado pela Emissora e pela Instituição Custodiante.
"Imóveis Lastro" ou "Imóvel Lastro" individualmente	significam os imóveis descritos no **Anexo III** desta Escritura de Emissão de CCI.
"Instituição Custodiante"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., acima qualificada.
"Lei 9.514"	significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931"	significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei 14.430"	significa a Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Montante Mínimo da Emissão"	significa o montante da Emissão de, no mínimo, R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), na Data de Emissão.
"Opção de Lote Adicional"	significa a opção de, no âmbito da Oferta, a Securitizadora, em comum acordo com a Devedora e os Coordenadores, aumentar o valor originalmente ofertado dos CRI em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, podendo chegar, neste caso, a Emissão de CRI totalizar até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais).
"Patrimônio Separado"	significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos créditos do patrimônio separado dos CRI, em decorrência da instituição do regime fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da emissão dos CRI.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento dos CRI conduzido pelas instituições intermediárias da Oferta nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 e do Contrato de Distribuição, para verificação da demanda pelos CRI, bem como para definição: **(a)** da quantidade e do volume total de CRI e, consequentemente, da quantidade e do volume total

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

	de Debêntures a serem efetivamente emitidos, observado o Valor Inicial da Emissão; **(b)** do número de séries dos CRI, e, consequentemente, do número de Séries das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das Séries das Debêntures poderá não ser emitida; **(c)** da quantidade de CRI a ser efetivamente alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade de Debêntures a ser emitida e alocada em cada série da Emissão das Debêntures, observado o Sistema de Vasos Comunicantes; e **(d)** da taxa efetiva da Remuneração de cada uma das Séries dos CRI e, por consequência, da remuneração de cada uma das séries das Debêntures, observados os limites previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.
"Sistema de Vasos Comunicantes"	significa a forma de alocação dos CRI entre as Séries, que ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de CRI de cada Série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI a ser emitida.
"Sistemas de Negociação"	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI.
"Termo de Securitização"	significa o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 622ª (Sexcentésima Vigésima Segunda) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.
"Titular da CCI"	significa o titular de uma CCI a qualquer tempo.
"Valor Inicial da Emissão"	significa o valor inicial da emissão dos CRI, que será de R$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), na Data de Emissão.

CLÁUSULA II
DO OBJETO

2.1. Por esta Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite 3 (três) cédulas de crédito

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

imobiliário, sendo **(i)** a CCI nº 1 representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Primeira Série, **(ii)** a CCI nº 2 representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Segunda Série, e **(iii)** a CCI nº 3 representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários Terceira Série, em todos os casos, conforme indicado no item 3.1 abaixo e conforme constante do **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI.

2.2. A Securitizadora declara expressamente que esta emissão é formalizada de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei 10.931 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de CCI.

CLÁUSULA III
DAS CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Quantidade de Títulos: Serão emitidas 3 (três) CCI, constantes do **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, provenientes da subscrição e integralização da totalidade das Debêntures pela Securitizadora, sendo que **(i)** a CCI nº 1 representa 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Primeira Série devidos no âmbito das Debêntures Primeira Série; **(ii)** a CCI nº 2 representa 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Segunda Série devidos no âmbito das Debêntures Segunda Série; e **(iii)** a CCI nº 3 representa 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Terceira Série devidos no âmbito das Debêntures Terceira Série.

3.2. Valor Total da Emissão das CCI: O valor total de emissão das CCI é de, inicialmente, R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), que corresponde a 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão das CCI"), observado o disposto na Cláusula 3.2.1 e seguintes abaixo.

3.2.1. Após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, serão verificados **(i)** o valor total das CCI; **(ii)** o valor total da CCI nº 1, representativa dos Créditos Imobiliários Primeira Série decorrentes das Debêntures Primeira Série; **(ii)** o valor total da CCI nº 2, representativa dos Créditos Imobiliários Segunda Série decorrentes das Debêntures Segunda Série; e **(iii)** o valor total da CCI nº 3, representativa dos Créditos Imobiliários Terceira Série decorrentes das Debêntures Terceira Série.

3.2.2. Caso, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a demanda apurada junto aos investidores para subscrição e integralização do CRI seja inferior a 1.000.000 (um milhão) de CRI (considerando o não exercício ou o exercício parcial da Opção de Lote Adicional no âmbito da emissão dos CRI), a quantidade de Debêntures e o Valor Total da Emissão das Debêntures serão reduzidos proporcionalmente ao valor total efetivo da emissão dos CRI com o consequente cancelamento das Debêntures não integralizadas, observado o Montante Mínimo da Emissão.

3.2.3. Tal redução da quantidade de CRI e de Debêntures e do Valor Total da Emissão, conforme aplicável, bem como a quantidade de CRI e de Debêntures alocada em cada Série, será formalizada por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora e/ou aprovação

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

por Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, nesta Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Securitização.

3.3. Data de Emissão das CCI: 15 de agosto de 2026.

3.4. Prazo e Datas de Vencimento das CCI: O prazo e as datas de vencimento das CCI estão especificados no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de CCI.

3.5. Série e Número: Esta emissão é realizada em 3 (três) séries, composta por 3 (três) CCI, sendo: **(i)** a CCI nº 1 de número 622/001, **(ii)** a CCI nº 2 de número 622/002, e **(iii)** a CCI nº 3 de número 622/003, em conjunto representando a totalidade dos Créditos Imobiliários.

3.6. Forma: As CCI serão emitidas sob a forma escritural.

3.7. Atualização Monetária. Os Créditos Imobiliários Primeira Série e os Créditos Imobiliários Segunda Série e, por consequência a CCI n° 1 e a CCI n° 2, não serão atualizados monetariamente, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo I** a esta Escritura de Emissão de CCI. Os Créditos Imobiliários Terceira Série e, por consequência a CCI n° 3, será atualizado monetariamente de acordo com os índices e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures e nos termos do **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Remuneração: A remuneração dos Créditos Imobiliários e, por consequência das CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures e nos termos do **Anexo II** desta Escritura de Emissão de CCI, observado que a remuneração dos CRI Terceira Série e, por consequência, a remuneração dos Créditos Imobiliários Terceira Série será definida pelo Procedimento de *Bookbuilding*.

3.8.1. A taxa final da remuneração dos Créditos Imobiliários será formalizada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora e/ou aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, nesta Escritura de Emissão de CCI e no Termo de Securitização.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios constantes das CCI são aqueles constantes na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descritos no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de CCI.

3.10. Garantias: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, são emitidas sem garantia real ou fidejussória, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.11. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão pagos pela Devedora no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e em seus eventuais aditamentos, e no caso de cessão das CCI, ao(s) novo(s) Titular(es) da(s) CCI em conta que este(s) venha(m) a indicar por escrito, observado o disposto no item 5.1 abaixo.

3.12. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registradas no Sistema de Negociação.

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

3.12.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

3.12.2. Após o registro das CCI no Sistema de Negociação, a Instituição Custodiante efetuará o depósito das CCI na conta de titularidade da Emissora na B3, ou em conta de terceiro por ela indicada, caso já tenha ocorrido a cessão das CCI.

3.12.3. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o(s) Titular(es) da CCI anterior(es) comunicará(ão) a Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do(s) novo(s) Titular(es) da CCI.

3.12.4. O não cumprimento do disposto na Cláusula 3.12 e seus subitens poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos no âmbito das CCI, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa da Devedora e/ou da Instituição Custodiante, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora, exceto caso seja constatado por meio de decisão transitada em julgado a culpa ou dolo da Devedora e/ou da Instituição Custodiante.

3.12.5. A identificação do Titular da CCI será realizada pelo Custodiante mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pelo Sistema de Negociação e enviada pelo credor à Instituição Custodiante.

3.13. Custódia: Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações previstas no **Anexo I**, contendo todos os itens e informações necessários para o registro no Sistema de Negociação em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura desta Escritura de Emissão de CCI, bem como **(i)** assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI; **(ii)** responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização das CCI; **(iii)** prestar os serviços de registro e custódia das CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições, retirada e quitação; e **(iv)** conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções.

3.13.1. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas não gerará nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.13.2. A Instituição Custodiante não será responsável, em qualquer hipótese, pela realização dos pagamentos devidos ao Titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar, mediante consultas à B3, a titularidade das CCI ora emitidas.

3.13.3. Caberá à Instituição Custodiante, mediante o recebimento da via digital, devidamente assinada pelas partes, dos documentos formalizando as alterações desta Escritura de Emissão de CCI, comunicar ao Sistema de Negociação as correspondentes modificações e solicitar, se for o caso, a alteração do registro das CCI em seu sistema, sendo, neste último caso, de responsabilidade da Devedora, às expensas do Patrimônio

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

Separado, o pagamento de eventuais custos do Sistema de Negociação para a realização das referidas alterações.

3.14. Imóveis Lastro vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários serão os indicados no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.15. Dívida Líquida e Certa: Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784, inciso XII, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931.

3.16. Compensação: Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI não são passíveis de compensação com eventuais créditos detidos pela Devedora contra a Emissora, eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, e vice-versa.

3.17. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa a esta Escritura de Emissão de CCI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil.

3.18. Demais Características: As demais características das CCI encontram-se descritas no **Anexo I** deste instrumento.

CLÁUSULA IV
DA CESSÃO DA CCI PELA EMISSORA

4.1. Negociação das CCI: A Emissora, a partir da celebração deste instrumento, estará autorizada a negociar as CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Créditos Imobiliários por elas representados, observados igualmente os termos e restrições da Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.

4.1.1. A negociação das CCI independe da autorização da Devedora e/ou da Instituição Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculadas aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI conforme previsto no Termo de Securitização.

4.1.2. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o Titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI.

4.2. Substituição da Instituição Custodiante: A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante nas hipóteses previstas na Cláusula 10 do Termo de Securitização.

4.2.1. Ocorrida qualquer das hipóteses de substituição da Instituição Custodiante, a Instituição Custodiante obriga-se a celebrar aditamento a esta Escritura de Emissão de

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

CCI junto à Emissora para prever a sua substituição por instituição financeira devidamente autorizada.

4.3. A Emissora neste ato se responsabiliza e garante ao(s) Titular(es) da CCI que os Créditos Imobiliários foram legalmente constituídos de acordo com os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures e a emissão das CCI é realizada na estrita e fiel forma e substância descritas no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de CCI.

CLÁUSULA V
DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA E DO CUSTODIANTE

5.1. A partir da transferência das CCI para o(s) Titular(es) da CCI, os pagamentos feitos pela Devedora deverão ser efetuados em conta corrente do(s) Titular(es) da CCI.

5.2. São obrigações da Instituição Custodiante:

(i) prestar o serviço de custódia das CCI, de forma a assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI;

(ii) efetuar o depósito e vinculação das CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento das CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Securitizadora à Instituição Custodiante, nos termos do layout disponibilizado pela Instituição Custodiante, após o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;

(iii) prestar os serviços de registro e custódia das CCI, os quais incluem o acompanhamento de suas condições, bloqueio, retirada e quitação junto ao Sistema de Negociação, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI; e

(iv) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados ao exercício de suas funções, bem como 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI, e 1 (uma) cópia simples dos demais documentos relacionados à Operação de Securitização.

5.3. Pela prestação de serviços da Instituição Custodiante, a Emissora se obriga a pagar os valores, conforme previstos na Cláusula 13.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA VI
DAS COMUNICAÇÕES

6.1. Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) Se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: creditservices@opeacapital.com

(ii) Se para a Instituição Custodiante:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020 – São Paulo, SP
At.: Eugênia Souza
Tel.: (11) 3030-7177
E-mail: custodiante@vortx.com.br

6.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fac-símile, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados nesta Escritura de Emissão de CCI. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

6.2.1. Com a exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas à Instituição Custodiante ocorrerá exclusivamente através da plataforma digital "VX Informa", disponibilizada pela Instituição Custodiante em sua página na rede mundial de computadores (https://vortx.com.br). Para a realização do cadastro, é necessário acessar a página e solicitar o acesso ao sistema.

6.2.2. Para fins deste documento, "VX Informa", significa: Plataforma digital disponibilizada pela Instituição Custodiante em seu website (https://vortx.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas

CLÁUSULA VII
DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.2. Caráter Irrevogável e Irretratável: Esta Escritura de Emissão de CCI é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título, inclusive ao seu integral cumprimento.

7.3. Título Executivo: Para os fins da execução dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como as obrigações delas decorrentes, considera-se, nos termos do artigo 784, inciso

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

XII, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931, que a CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas nesta Escritura de Emissão de CCI e na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

7.4. Novação: A eventual tolerância, concessão ou liberalidade das Partes ou do Titular da CCI, conforme o caso, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

7.5. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos no Termo de Securitização, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declara conhecer que este documento integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

7.6. Definições: As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de CCI, caso não possuam definição específica, deverão ser compreendidos e interpretados conforme significado a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures, ou, em caso de omissão no referido instrumento, em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado financeiro e de capitais local.

7.7. Negócio Complexo: A Securitizadora declara que esta Escritura de Emissão de CCI integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de CCI, dos demais documentos relacionados aos CRI, razão pela qual nenhum desses documentos poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

CLÁUSULA VIII
LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

8.1. Lei Aplicável. Esta Escritura de Emissão de CCI será regida por e interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

8.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão de CCI. Nos termos do artigo 63 do Código de Processo Civil, a eleição do foro aqui prevista é justificada por ser o domicílio de ao menos uma das Partes e/ou pelo local da obrigação assumida nos termos deste Contrato.

CLÁUSULA IX
ASSINATURA DIGITAL

9.1. As partes concordam que, nos termos da "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica", segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, bem como da Medida Provisória 2.200-2/2001, este

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

instrumento poderá ser firmado de maneira digital por todos os seus signatários, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL. Para este fim, serão utilizados serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança da assinatura digital por meio de sistemas de certificação capazes de validar a autoria de assinatura eletrônica, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade.

9.2. Em razão do disposto acima, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

9.3. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos desta Escritura de Emissão de CCI retroagem à data abaixo indicada.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a esta Escritura de Emissão de CCI em formato eletrônico, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 31 de julho de 2026.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

(Página de assinaturas do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, em 3 (três) Séries, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural" celebrado em 31 de julho de 2026)

OPEA SECURITIZADORA S.A.



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

ANEXO I

CCI nº 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de agosto de 2026		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	622/001	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP.

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", celebrado em 31 de julho de 2026 entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PRIMEIRA SÉRIE: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PRIMEIRA SÉRIE: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Primeira Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	1.824 (mil e oitocentos e vinte e quatro) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2031
Valor Total da CCI nº 1:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI.
Atualização Monetária:	Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Primeira Série não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários Primeira Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 102,00% (cento e dois por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "*over extra grupo*", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Taxa DI") ao ano ("Taxa Teto da 1ª Série"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo a taxa efetiva definida no Procedimento de *Bookbuilding,* calculados de acordo a fórmula presente na Cláusula 6.16.1. da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Primeira Série, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos ao pagamento de principal dos Créditos Imobiliários da Primeira Série

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

	serão amortizados em uma única parcela, na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários Primeira Série.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários Primeira Série deverão ser pagos nos meses de fevereiro e agosto, sem carência, a partir da primeira data de integralização das Debêntures Primeira Série, conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").
8. GARANTIAS	
A CCI nº 1 não conta com garantia real e nem fidejussória.	
9. LOCAL DE PAGAMENTO	
São Paulo – SP	
10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO	
São Paulo Surf Club Residences: Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08 Matrícula 317.321 do 15º CRI de SP Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de	

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

Goias, s/n
Não está no regime de incorporação

Fazenda Santa Helena

Proprietária: Santa Helena Participações S.A.
CNPJ sob nº 45.742.620/0001-34
Matrícula 120.232
Endereço: Gleba de terras urbana, situada do Lado par da Estrada Municipal Antônio Olho Aro
Não está no regime de incorporação

Fazenda Santa Gertrudes

Proprietária: Santa Gertrudes Empreendimentos S.A.
CNPJ sob nº 50.150.696/0001-00
Matrícula: 79159 E 79160
Endereço: Glebas A e B, destacada da Fazenda Santa Gertrudes, no Bairro dos Silva, na Cidade de Morungaba – SP., situada no perímetro rural
Não está no regime de incorporação

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

CCI nº 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de agosto de 2026		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	622/002	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA	
Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")	
CNPJ: 02.773.542/0001-22	
Endereço: Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo	
2. CUSTODIANTE	
Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.	
CNPJ: 22.610.500/0001-88	
Endereço: na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, CEP 05425-020, São Paulo – SP.	
3. DEVEDORA	
Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")	
CNPJ: 08.294.224/0001-65	
Endereço: Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim	
4. TÍTULO	
O "*Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", celebrado em 31 de julho de 2026 entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").	
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEGUNDA SÉRIE: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").	
6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SEGUNDA SÉRIE: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Segunda Série emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	2.918 (dois mil e novecentos e dezoito) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se,

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

	portanto, em 11 de agosto de 2034
Valor Total da CCI nº2:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI.
Atualização Monetária:	Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Segunda Série não serão atualizados monetariamente.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários Segunda Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos na data do Procedimento de *Bookbuilding*, limitados a 104,0000% (cento e quatro por cento) da variação acumulada da Taxa DI ao ano ("Taxa Teto da 2ª Série"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo a taxa efetiva definida no Procedimento de *Bookbuilding,* calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures Segunda Série, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos ao pagamento de principal dos Créditos Imobiliários da Segunda Série serão amortizados em 3 (três) parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 12 de agosto de 2032, o segundo pagamento em 11 de agosto de 2033 e o último pagamento devido na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários Segunda Série.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures,

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

	conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários Segunda Série deverão ser pagos nos meses de fevereiro e agosto, sem carência, a partir da primeira data de integralização das Debêntures Segunda Série, conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento).

8. GARANTIAS

A CCI nº 2 não conta com garantia real e nem fidejussória

9. LOCAL DE PAGAMENTO

São Paulo – SP

10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

São Paulo Surf Club Residences:
Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A.
CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08
Matrícula 317.321 do 15º CRI de SP
Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n
Não está no regime de incorporação

Fazenda Santa Helena

Proprietária: Santa Helena Participações S.A.
CNPJ sob nº 45.742.620/0001-34
Matrícula 120.232
Endereço: Gleba de terras urbana, situada do Lado par da Estrada Municipal Antônio Olho

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

Aro
Não está no regime de incorporação

Fazenda Santa Gertrudes

Proprietária: Santa Gertrudes Empreendimentos S.A.
CNPJ sob nº 50.150.696/0001-00
Matrícula: 79159 E 79160
Endereço: Glebas A e B, destacada da Fazenda Santa Gertrudes, no Bairro dos Silva, na Cidade de Morungaba – SP., situada no perímetro rural
Não está no regime de incorporação

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

CCI nº 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			**LOCAL E DATA DE EMISSÃO:** São Paulo, 15 de agosto de 2026		
SÉRIE	Única	**NÚMERO**	622/003	**TIPO DE CCI**	Integral

1. EMISSORA

Razão Social: Opea Securitizadora S.A. ("Emissora")

CNPJ: 02.773.542/0001-22

Endereço: Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo

2. CUSTODIANTE

Razão Social: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo – SP.

3. DEVEDORA

Razão Social: JHSF Participações S.A. ("Devedora")

CNPJ: 08.294.224/0001-65

Endereço: Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 Usina SP - Espaço C.01.01, Cidade Jardim

4. TÍTULO

O "*Instrumento Particular de Escritura da 19ª (Décima Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", celebrado em 31 de julho de 2026 entre a Emissora e a Devedora ("Escritura de Emissão de Debêntures").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS TERCEIRA SÉRIE: A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em 3 (Três) Séries, sob a Forma Escritural*" ("Escritura de Emissão de CCI").

6. FRAÇÃO REPRESENTADA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS TERCEIRA SÉRIE: 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários correspondentes às Debêntures Terceira Série

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

emitidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.	
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo e Data de Vencimento:	3.651 (três mil e seiscentos e cinquenta e um) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de agosto de 2036.
Valor Total da CCI nº 3:	A ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, nos termos das Cláusulas 3.2 e seguintes da Escritura de Emissão de CCI.
Atualização Monetária:	Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários Terceira Série serão atualizados monetariamente pela variação do IPCA, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.
Remuneração:	Sobre os Créditos Imobiliários Terceira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e que será limitado ao equivalente à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2035, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br) e conforme apurada no fechamento do dia de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* (sobretaxa) limitado a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 8,60% (oito inteiros e sessenta centésimos por

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

	cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures Terceira Série (inclusive), até a data do efetivo pagamento (exclusive), calculados de acordo com a fórmula prevista na Cláusula 6.16.3 da Escritura de Emissão de Debêntures.
Periodicidade de Pagamento do Principal:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos ao pagamento de principal dos Créditos Imobiliários da Terceira Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais consecutivas, sendo o primeiro pagamento realizado em 13 de agosto de 2035 e o último pagamento devido na Data de Vencimento dos Créditos Imobiliários Terceira Série.
Periodicidade de Pagamento da Remuneração:	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores relativos à remuneração dos Créditos Imobiliários Terceira Série deverão ser pagos nos meses de fevereiro e agosto, sem carência, a partir da primeira data de integralização das Debêntures Terceira Série, conforme as datas de pagamento indicadas no **Anexo VII** da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo II** da Escritura de Emissão de CCI
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

	interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento).

8. GARANTIAS

A CCI nº 3 não conta com garantia real e nem fidejussória.

9. LOCAL DE PAGAMENTO

São Paulo – SP

10. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

<u>São Paulo Surf Club Residences</u>:
Proprietária: JHSF REAL PARQUE S.A.
CNPJ sob nº 36.779.929/0001-08
Matrícula 317.321 do 15º CRI de SP
Endereço: Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n
Não está no regime de incorporação

Fazenda Santa Helena

Proprietária: Santa Helena Participações S.A.
CNPJ sob nº 45.742.620/0001-34
Matrícula 120.232
Endereço: Gleba de terras urbana, situada do Lado par da Estrada Municipal Antônio Olho Aro
Não está no regime de incorporação

Fazenda Santa Gertrudes

Proprietária: Santa Gertrudes Empreendimentos S.A.
CNPJ sob nº 50.150.696/0001-00
Matrícula: 79159 E 79160
Endereço: Glebas A e B, destacada da Fazenda Santa Gertrudes, no Bairro dos Silva, na Cidade de Morungaba – SP., situada no perímetro rural
Não está no regime de incorporação

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

ANEXO II
TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Debêntures Primeira Série					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
6	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%
18	11/02/28	Sim	Não	Não	0,0000%
24	11/08/28	Sim	Não	Não	0,0000%
30	09/02/29	Sim	Não	Não	0,0000%
36	13/08/29	Sim	Não	Não	0,0000%
42	13/02/30	Sim	Não	Não	0,0000%
48	13/08/30	Sim	Não	Não	0,0000%
54	13/02/31	Sim	Não	Não	0,0000%
60	13/08/31	Sim	Sim	Não	100,0000%

Debêntures Segunda Série					
Nº de ordem	**Data de Pagamento**	**Juros**	**Amortização**	**Incorporação**	**Tai**
6	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%
18	11/02/28	Sim	Não	Não	0,0000%
24	11/08/28	Sim	Não	Não	0,0000%
30	09/02/29	Sim	Não	Não	0,0000%
36	13/08/29	Sim	Não	Não	0,0000%
42	13/02/30	Sim	Não	Não	0,0000%
48	13/08/30	Sim	Não	Não	0,0000%
54	13/02/31	Sim	Não	Não	0,0000%
60	13/08/31	Sim	Não	Não	0,0000%
66	12/02/32	Sim	Não	Não	0,0000%
72	12/08/32	Sim	Sim	Não	33,3333%
78	11/02/33	Sim	Não	Não	0,0000%
84	11/08/33	Sim	Sim	Não	50,0000%
90	13/02/34	Sim	Não	Não	0,0000%
96	11/08/34	Sim	Sim	Não	100,0000%

Debêntures Terceira Série

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
6	11/02/27	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/08/27	Sim	Não	Não	0,0000%
18	11/02/28	Sim	Não	Não	0,0000%
24	11/08/28	Sim	Não	Não	0,0000%
30	09/02/29	Sim	Não	Não	0,0000%
36	13/08/29	Sim	Não	Não	0,0000%
42	13/02/30	Sim	Não	Não	0,0000%
48	13/08/30	Sim	Não	Não	0,0000%
54	13/02/31	Sim	Não	Não	0,0000%
60	13/08/31	Sim	Não	Não	0,0000%
66	12/02/32	Sim	Não	Não	0,0000%
72	12/08/32	Sim	Não	Não	0,0000%
78	11/02/33	Sim	Não	Não	0,0000%
84	11/08/33	Sim	Não	Não	0,0000%
90	13/02/34	Sim	Não	Não	0,0000%
96	11/08/34	Sim	Não	Não	0,0000%
102	13/02/35	Sim	Não	Não	0,0000%
108	13/08/35	Sim	Sim	Não	50,0000%
114	13/02/36	Sim	Não	Não	0,0000%
120	13/08/36	Sim	Sim	Não	100,0000%

Docusign Envelope ID: A6B36366-9FDF-85C6-81B1-EC175629DD82

ANEXO III
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel Lastro	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
São Paulo Surf Club Residences	JHSF REAL PARQUE S.A. CNPJ: 36.779.929/0001-08	Av. Magalhães de Castro 6.118 (Marginal do Rio Pinheiros) x Av. Duquesa de Goias, s/n	317.321	15º CRI de SP	Sim	Não	Não
Fazenda Santa Helena	SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A. CNPJ: 45.742.620/0001-34	Gleba de terras urbana, situada do Lado par da Estrada Municipal Antônio Olho Aro, Bragança Paulista	120.232	Bragança Paulista	Não	Não	Não
Fazenda Santa Gertrudes	SANTA GERTRUDES EMPREENDIMENTOS S.A. CNPJ: 50.150.696/0001-00	Glebas A e B, destacada da Fazenda Santa Gertrudes, no Bairro dos Silva, na Cidade de Morungaba – SP., situada no perímetro rural	79159 E 79160	Itatiba	Não	Não	Não

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE AO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 01C5C2EE-83AA-81B7-832A-A95ABF36811E

DECLARAÇÃO DA EMISSORA – ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Girassol, n° 555, Torre C – Parte, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.300.157.648, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 622ª (sexcentésima vigésima segunda) Emissão em até 3 (três) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, para todos os fins e efeitos:

(i) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e artigo 44 da Resolução CVM 60, declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 622ª (Sexcentésima Vigésima Segunda) Emissão, em até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Participações S.A.*" celebrado entre a Emissora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo/SP, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses dos Titulares dos CRI ("Termo de Securitização");

(ii) declara que as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(iii) declara que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 31 de julho de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DA EMISSORA REFERENTE À ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 8BAE45B0-181A-8D21-8028-06EB9CE9BBE6

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27, I, (C) DA RESOLUÇÃO CVM 160

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C (parte), Vila Madalena, CEP 05.433-001, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o Número de Inscrição de Registro de Empresas (NIRE) nº 35.300.157.648, neste ato representada nos termos do seu Estatuto Social, no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, em até 3 (três) séries, de sua 622ª (sexcentésima vigésima segunda) emissão, a ser realizada sob o rito automático, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea "b" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), cujo pedido de registro automático será submetido à análise da CVM, serve-se da presente para, nos termos do disposto no artigo 27, da Resolução CVM 160, **DECLARAR**, para todos os fins e efeitos, que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM encontra-se devidamente atualizado.

São Paulo, 31 de julho de 2026.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624
CPF: 01577599624
Data/Hora da Assinatura: 31/7/2026 | 18:50 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTI Multipla v5
C: BR
Emissor: AC SOLUTI Multipla v5
5E04B2C37E9742E...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Lucas Figueiredo de Oliveira
Assinado por: LUCAS FIGUEIREDO DE OLIVEIRA:08938676919
CPF: 08938676919
Data/Hora da Assinatura: 31/7/2026 | 16:32 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
CE5755090AD147E...

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS DE 2024 DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
JHSF Participações S.A.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da JHSF Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Ênfase

Reconhecimento de receita de vendas de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram 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 CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

- *Reconhecimento de receita de vendas de unidades imobiliárias não concluídas*

  Conforme mencionado na nota explicativa 18, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas reconheceram receitas com vendas de imóveis no montante de R$664.241 mil. Conforme mencionado na nota explicativa 3.1.2.1, as receitas com vendas de unidades imobiliárias não concluídas são reconhecidas no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC). Esses custos incluem, entre outros, os custos com terrenos, projetos e construção, os quais são revisados periodicamente.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos imóveis em construção vendidos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e, consequentemente, nas margens dos projetos, não identificada tempestivamente, pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela diretoria para reconhecimento da receita de imóveis em construção vendidos, a comparação dos orçamentos entre exercícios e obtenção de esclarecimentos para as variações não usuais, o envolvimento de nossos engenheiros especialistas para auxiliar-nos na avaliação da metodologia, índices e premissas utilizadas na preparação das estimativas de orçamento dos custos dos projetos, bem como nas visitas a uma amostra de canteiros de obras para auxiliar-nos na verificação da razoabilidade entre o andamento físico e o percentual dos custos incorridos em relação ao custo total orçado, a inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para os custos incorridos, a inspeção de contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculo do saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente e efetuamos testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados em comparação com aqueles apurados pela diretoria. Como resultado destes procedimentos identificamos ajuste de auditoria indicando a necessidade de contabilização de diferenças na conciliação da apuração dos resultados da apropriação imobiliária, sendo este ajuste registrado pela administração mesmo considerando sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre esse assunto que estão mencionados nas notas 3.1.2.1 e 18 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de vendas de unidades imobiliárias não concluídas, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

- *Mensuração do valor justo das propriedades para investimento*

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de propriedades para investimento, que estão majoritariamente mensuradas ao valor justo, totalizava R$5.607.669 mil, representando 42,2% do total do ativo consolidado da Companhia naquela data. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamentos significativos e foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outras.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e do patrimônio líquido, bem como devido aos efeitos relevantes dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na nota explicativa 9. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela Administração da Companhia e pelos seus avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre esse assunto que estão mencionados na nota 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotadas para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 9, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Shape the future
with confidence

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.

Shape the future
with confidence

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Uilian Dias Castro de Oliveira
Contador CRC SP-223185/O

JHSF Participações S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
Ativo
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Circulante					
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	4	1.047.493	303.429	1.527.674	644.299
Contas a receber	5	9.390	8.798	766.814	613.518
Imóveis a comercializar	6	13.710	13.806	1.599.349	1.171.714
Créditos diversos	10	137.064	103.004	292.285	272.338
Créditos com partes relacionadas	14	15.801	15.801	-	-
Total do ativo circulante		**1.223.458**	**444.838**	**4.186.122**	**2.701.869**
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	83.127	-	144.406	-
Contas a receber	5	-	-	399.891	619.157
Imóveis a comercializar	6	-	-	533.369	1.052.992
Créditos diversos	10	4.218	4.199	56.121	86.649
Créditos com partes relacionadas	14	1.010.659	222.245	85.243	70.113
Investimentos	7	6.811.728	6.308.060	48.745	13.591
Imobilizado e intangível	8	18.511	14.662	2.232.181	1.605.374
Propriedades para investimento	9	705.824	539.066	5.607.669	4.928.324
Total do ativo não circulante		**8.634.067**	**7.088.232**	**9.107.625**	**8.376.200**
Total do ativo		**9.857.525**	**7.533.070**	**13.293.747**	**11.078.069**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
Passivo
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Circulante					
Contas a pagar comerciais e outras	12	5.493	1.259	220.532	231.521
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	674.767	131.547	1.083.774	265.073
Obrigações com parceiros em empreendimentos	13	-	-	-	-
Débitos diversos	13	27.424	7.582	385.761	247.197
Adiantamento de clientes	13	21.013	-	412.487	241.284
Dividendos a pagar	14	265.424	250.001	265.424	250.001
Débitos com partes relacionadas	14	584.329	542.443	19.918	3.396
Total do passivo circulante		**1.578.450**	**932.832**	**2.387.896**	**1.238.472**
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	2.543.566	1.565.761	3.406.348	2.999.595
Contas a pagar comerciais e outras	12	119.861	106.648	294.362	292.896
Impostos e contribuições diferidos	15.1	67.070	50.227	1.000.744	877.464
Débitos com partes relacionadas	14	-	-	3.002	3.449
Provisão para demandas judiciais	16	8.417	13.127	35.092	53.441
Débitos diversos	13	126.923	57.678	329.789	389.807
Total do passivo não circulante		**2.865.837**	**1.793.441**	**5.069.337**	**4.616.652**
Patrimônio líquido	17				
Capital social		1.865.950	1.865.950	1.865.950	1.865.950
Reservas de lucros		3.683.735	3.094.742	3.683.735	3.094.742
Outras Reservas		(136.447)	(153.895)	(136.447)	(153.895)
Patrimônio líquido dos controladores		**5.413.238**	**4.806.797**	**5.413.238**	**4.806.797**
Patrimônio líquido dos não controladores		-	-	423.276	416.148
Total do patrimônio líquido		**5.413.238**	**4.806.797**	**5.836.514**	**5.222.945**
Total do passivo e patrimônio líquido		**9.857.525**	**7.533.070**	**13.293.747**	**11.078.069**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstração do Resultado
exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	**12-2024**	**12-2023**	**12-2024**	**12-2023**
Receita operacional líquida	18	**3.873**	**7.985**	**1.607.933**	**1.593.474**
Custos Operacionais	19	**(1.237)**	**-**	**(689.591)**	**(651.259)**
Lucro bruto		**2.636**	**7.985**	**918.342**	**942.215**
Receitas e (despesas) operacionais		**843.257**	**486.044**	**305.421**	**(21.358)**
Despesas gerais, administrativas e comerciais	19	(22.882)	(17.686)	(379.551)	(350.575)
Outras receitas e (despesas) operacionais	20	16.960	(10.810)	59.753	(49.889)
Variação no valor justo de propriedades para investimento	9	81.540	50.310	610.562	374.684
Resultado de equivalência patrimonial	7	767.639	464.230	14.657	4.422
Lucro antes do resultado financeiro		**845.893**	**494.029**	**1.223.763**	**920.857**
Resultado financeiro, líquido	21	25.425	(25.123)	(228.340)	(204.898)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**871.318**	**468.906**	**995.423**	**715.959**
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	15.1	**(16.900)**	**(16.373)**	**(133.878)**	**(218.094)**
Lucro líquido do exercício		**854.418**	**452.533**	**861.545**	**497.865**
Lucro atribuído aos acionistas controladores		**854.418**	**452.533**	**854.418**	**452.533**
Lucro (Prejuízo) atribuído aos acionistas não controladores		**-**	**-**	**7.127**	**45.332**
Quantidade de ações ao final do exercício	23	679.328.541	679.328.541	679.328.541	679.328.541
Quantidade de ações em tesouraria ao final do exercício	23	3.335.852	1.408.026	3.335.852	1.408.026
Lucro por ação - básico em Reais (R$)	23	**1,2628**	**0,6672**	**1,2733**	**0,7341**
Lucro por ação - diluído em Reais (R$)	23	**1,2592**	**0,6634**	**1,2697**	**0,7299**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstração do Resultado Abrangente
exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Lucro líquido do exercício	**854.418**	**452.533**	**861.545**	**497.865**
Ajustes de avaliação patrimonial	**5.020**	**(34.966)**	**5.020**	**(34.966)**
Ajustes a valor justo de títulos disponíveis para venda	5.020	(34.966)	5.020	(34.966)
Ajuste de conversão de investidas no exterior	-	-	-	-
Resultado abrangente total	**859.438**	**417.567**	**866.565**	**462.899**
Resultado abrangente atribuído aos acionistas controladores			**859.438**	**417.567**
Resultado abrangente atribuído aos acionistas não controladores			**7.127**	**45.332**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - Consolidado
exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

						Reservas de lucros						
	Nota	Capital social	(-) Gastos com emissões de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Ações em tesouraria	Reserva legal	Retenção de lucros	Lucros a realizar	Ajustes de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos controladores	Patrimônio líquido dos não controladores	Patrimônio líquido total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**1.865.950**	**(60.802)**	**45.544**	**(81.015)**	**221.195**	**1.621.627**	**1.168.201**	**(33.958)**	**-**	**4.746.742**	**255.687**	**5.002.429**
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda		-	-	-	-	-	-	-	(34.966)	-	(34.966)	-	(34.966)
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plano de outorga de ações		-	-	1.102	-	-	-	-	-	-	1.102	-	1.102
Ações em tesouraria		-	-	-	10.200	-	-	-	-	-	10.200	-	10.200
Transação com acionistas não controladores		-	-	-	-	-	68.685	-	-	-	68.685	115.130	183.815
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	452.533	452.533	45.332	497.865
Participação de não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal		-	-	-	-	22.627	-	-	-	(22.627)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar		-	-	-	-	-	-	247.291	-	(247.291)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios		-	-	-	-	-	107.477	-	-	(107.477)	-	-	-
Distribuição de dividendos à débito da conta de reservas de lucros		-	-	-	-	-	(437.500)	-	-	-	(437.500)		(437.500)
Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro		-	-	-	-	-	75.138	-	-	(75.138)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**1.865.950**	**(60.802)**	**46.646**	**(70.815)**	**243.822**	**1.435.427**	**1.415.492**	**(68.924)**	**-**	**4.806.796**	**416.149**	**5.222.945**
Plano de outorga de ações	28			1.820	-	-	-	-	-	-	1.820	-	1.820
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	7	-	-	-	-	-	-	-	5.020	-	5.020	-	5.020
Ações em tesouraria		-	-	-	10.608	-	-	-	-	-	10.608	-	10.608
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	854.418	854.418	7.127	861.545
Reserva legal	18	-	-	-	-	42.721	-	-	-	(42.721)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	18	-	-	-	-	-	-	441.193	-	(441.193)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	18	-	-	-	-	-	-	-	-	(202.924)	(202.924)	-	(202.924)
Dividendos complementares	18	-	-	-	-	-	(62.500)	-	-	-	(62.500)		(62.500)
Retenção de lucro do exercício com reserva de lucro	18	-	-	-	-	-	167.580	-	-	(167.580)	-	-	-
Saldos em 31 dezembro de 2024		**1.865.950**	**(60.802)**	**48.466**	**(60.207)**	**286.543**	**1.540.507**	**1.856.685**	**(63.904)**	**-**	**5.413.238**	**423.276**	**5.836.514**
											-	-	-

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstração do valor adicionado
exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
1 – Receitas	**85.993**	**61.068**	**2.441.080**	**2.102.222**
1.1 - Receita de contrato com cliente	-	-	1.703.539	1.676.951
1.2 - Outras receitas	4.453	9.498	130.857	62.924
1.3 - Variação de valor justo de propriedades para investimentos	81.540	50.310	610.562	374.684
1.4 - Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa - reversão (constituição)	-	1.260	(3.878)	(12.337)
2 – Insumos adquiridos de terceiros	**(21.390)**	**(19.637)**	**(939.635)**	**(882.845)**
2.1 - Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	-	(532.520)	(496.500)
2.2 - Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(21.390)	(19.637)	(407.115)	(386.345)
3 - Valor adicionado bruto (1-2)	**64.603**	**41.431**	**1.501.445**	**1.219.377**
4 – Depreciação e amortização	**(4.036)**	**(3.776)**	**(73.614)**	**(52.364)**
4.1 - Depreciação e amortização	(4.036)	(3.776)	(73.614)	(52.364)
5 - Valor adicionado líquido produzido pela entidade (3-4)	**60.567**	**37.655**	**1.427.831**	**1.167.013**
6 - Valor adicionado recebido em transferência	**824.072**	**517.561**	**195.891**	**284.793**
6.1 - Receitas financeiras	56.433	53.331	181.234	280.371
6.2 - Resultado de equivalência patrimonial	767.639	464.230	14.657	4.422
7 - Valor adicionado total a distribuir (5+6)	**884.639**	**555.216**	**1.623.722**	**1.451.806**
8 - Distribuição do valor adicionado				
8.1 - Pessoal	**3.697**	**5.081**	**310.378**	**277.782**
8.1.1 - Remuneração direta	(2.778)	443	258.475	231.671
8.1.2 - Benefícios	4.801	3.435	39.389	34.299
8.1.3 - F.G.T.S.	1.674	1.203	12.514	11.812
8.2 - Impostos, taxas e contribuições	**18.520**	**17.416**	**240.953**	**319.297**
8.2.1 - Federais	18.384	17.412	179.589	266.153
8.2.2 - Estaduais	-	-	43.775	37.234
8.2.3 - Municipais	136	4	17.589	15.910
8.3 - Remuneração de capital de terceiros	**8.004**	**80.186**	**210.846**	**356.862**
8.3.1 - Juros	6.767	80.186	148.409	283.264
8.3.2 - Aluguéis	1.237	-	62.437	73.598
8.4 - Remuneração de capitais próprios	**854.418**	**452.533**	**861.545**	**497.865**
8.4.1 - Dividendos	202.924	107.477	202.924	107.477
8.4.2 - Lucros retidos	651.494	345.056	651.494	345.056
8.4.3 - Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	7.127	45.332
	884.639	**555.216**	**1.623.722**	**1.451.806**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto
exercícios findos em 31 de Dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		871.318	468.906	995.423	715.959
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais					
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível		4.036	3.776	73.614	55.256
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures		297.403	242.463	317.059	419.871
Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos		(44.299)	(55.208)	(35.853)	5.154
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros		3.178	138	10.861	588
Resultado de equivalência patrimonial	7	(767.639)	(464.230)	(14.657)	(4.422)
Variação do valor justo das propriedades para investimentos	9	(94.753)	(29.696)	(540.908)	(577.067)
Demais ajustes		(2.893)	1.102	6.527	110.786
		266.351	**167.251**	**812.066**	**726.125**
Variação nos ativos e passivos					
Contas a receber		(592)	(4.134)	42.913	14.910
Imóveis a comercializar		96	(96)	(374.260)	(370.589)
Adiantamento de clientes e distratos a pagar		21.013	-	171.203	80.289
Demais ativos e passivos		11.864	(45.887)	94.153	152.355
Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos		**298.732**	**117.134**	**746.075**	**603.090**
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(3.767)	(24.191)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	11.1 e 11.2	(230.128)	(242.049)	(388.784)	(414.787)
Juros sobre arrendamentos pagos		-	-	(8.957)	(3.350)
Aquisição de terrenos a desenvolver		-	-	(14.566)	(54.000)
Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais		**68.604**	**(124.915)**	**330.001**	**106.762**
Das atividades de investimento					
Resgates e (aplicações)		268.784	405.757	237.970	338.332
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	8 e 9	(79.890)	(70.684)	(515.887)	(222.127)
Aquisição de bens do ativo intangível	8	-	-	(15.333)	(16.836)
Partes relacionadas, líquidas		(746.528)	(6.259)	(58.877)	(41.171)
Aumento de capital em controladas	7	(29.104)	-	(27.792)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento		**(586.738)**	**328.814**	**(379.919)**	**58.198**
Das atividades de financiamento					
Integralização de capital		-	-	-	-
Aquisição de ações em tesouraria	17	10.608	10.200	10.608	10.200
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	11.1 e 11.2	1.972.743	-	2.130.810	217.156
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	11.1 e 11.2	(522.169)	(284)	(1.017.529)	(19.669)
Dividendos pagos	14	(250.001)	(301.986)	(250.001)	(301.986)
Pagamento de arrendamentos - principal		-	-	(16.092)	(21.571)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento		**1.211.181**	**(292.070)**	**857.796**	**(115.870)**
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		**693.047**	**(88.171)**	**807.878**	**49.090**
No início do exercício	4	13.899	102.070	318.126	269.036
No fim do exercício	4	706.946	13.899	1.126.004	318.126
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		**693.047**	**(88.171)**	**807.878**	**49.090**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

A JHSF Participações S.A. ("Companhia") com sede na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Continental Tower - 27º andar, São Paulo - SP, é uma sociedade por ações de capital aberto, cadastrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o código 20605 sendo suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo sob a sigla JHSF3. Constituída em 29 de junho de 2006 com o objetivo principal de atuar como holding de sociedades dedicadas primariamente às atividades de construção e exploração de shoppings centers, incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, compra e venda de mercadorias, à locação de imóveis comerciais próprios, à prestação de serviços de administração, à exploração de atividades hoteleiras, gastronômicas e turísticas em geral e operação e gestão de aeródromo.

A seguir destacamos os principais empreendimentos da Companhia:

Renda Recorrente (Shoppings)	Varejo (lojas)	Negócios Imobiliários	Hotéis e restaurantes	Aeroporto
Shopping Cidade Jardim – SP	Celine	Complexo Boa Vista - SP	Hotel Fasano - SP	São Paulo
Catarina Fashion Outlet – SP	CJ Mares	Fasano Cidade Jardim - SP	Hotel Fasano Boa Vista - SP	Catarina
Shops Jardins – SP	Chloé	Real Park – SP	Hotel Fasano - RJ	Aeroporto
Faria Lima Shops – SP	Balmain	Reserva Cidade Jardim – SP	Hotel Fasano - BA	Executivo
Boa Vista Market – SP	Aquazzura	Fazenda Santa Helena – SP	Hotel Fasano - BH	Internacional
Village Mall - SP	Gianvito Rossi		Hotel Village Surf Club	
			Restaurante Gero Panini	
			Restaurante Parigi	
			Restaurante Gero	
			Restaurante Fasano NY	
			Restaurante Fasano	

A seguir outras informações não contábeis sobre o portfólio de Shoppings Centers da Companhia em 31 de dezembro de 2024:

Portfólio	Localização	% JHSF	ABL Total - (m²)	ABL JHSF - (m²)
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	47.206	23.608
Shopping Cidade Jardim (Expansão) (a)	São Paulo - SP	50,01%	4.677	2.339
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	2,40%	51.351	1.258
Catarina Fashion Outlet I e II	São Roque - SP	50,01%	31.783	15.895
Catarina Fashion Outlet III	São Roque - SP	60,01%	21.664	13.001
Catarina Fashion (Expansão IV) (b)	São Roque - SP	68,00%	20.587	13.999
Cidade Jardim Shops	São Paulo - SP	70,00%	6.387	4.471
Shopping Ponta Negra	Manaus - AM	18,00%	37.403	6.733
Faria Lima Shops (em desenvolvimento)	São Paulo - SP	100,00%	15.560	15.560
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	988	988
Village Mall (em desenvolvimento)	Porto Feliz - SP	100,00%	14.237	14.237
			251.843	**112.088**

(a) Expansão iniciada no quarto trimestre de 2023 com expectativa da conclusão em junho de 2026.
(b) Expansão IV iniciada no terceiro trimestre de 2024 com expectativa de conclusão em junho de 2026.

1.1. Venda de fração ideal dos Shoppings Ponta Negra, Bela Vista e CFO

Em 29 de dezembro de 2023, a Companhia concluiu a venda da totalidade de suas frações ideais dos Shoppings Bela Vista e Ponta Negra por meio de suas controladas para os fundos de investimento imobiliários JHSF Capital Bela Vista (FII JHSF SBV) e JHSF Capital Ponta Negra (FII JHSF SPN), dos quais a Companhia é cotista. A transação foi realizada entre partes relacionadas à valor de livros contábeis e não gerou ganhos ou perdas no exercício, impactou apenas a DMPL na rubrica de transação com acionistas não controladores no montante de R$38.782.

Em 28 de março de 2024, a Companhia reclassificou, na controladora, os saldos das cotas dos FIIs JHSF SPN e SBV da rubrica de investimentos para a rubrica de títulos e valores mobiliários (Nota 7 - R$347.263). Tal reclassificação é suportada por evento de liquidez em que a Companhia recebeu uma carta de intenções com a manifestação de intenção do proponente em adquirir participações minoritárias das cotas dos respectivos FIIs.

Em 28 de junho de 2024 a Companhia concluiu a celebração dos instrumentos definitivos relativos à venda de participações minoritárias no empreendimento (i) Catarina Fashion Outlet - Expansão 3 no montante de R$65.705, e cotas dos Fundos SPN e SBV, cujo valor total da transação foi de R$ 273.035, tendo como contraparte o Fundo XP MALLS. A venda dos FIIs foram realizadas pelo valor da cotação das cotas a época da transação, já a venda de participações minoritárias gerou um ganho de R$35.583 (Nota 17.1).

Com a conclusão da Transação, a JHSF passou a deter (i) 60,01% do Catarina Fashion Outlet, (ii) 18,00% do Shopping Ponta Negra e (iii) 11,70% do Shopping Bela Vista. A participação da JHSF no Shopping Bela Vista foi reduzida a 2,40% após a conclusão da venda de 10,70% para os atuais sócios daquele empreendimento, a qual ocorreu a valor de livros e não gerou ganhos para a Companhia.

A reclassificação segue as orientações do CPC 18 (R3) – Investimento em Coligada, em controlada em Empreendimento Controlado em Conjunto. A movimentação dos saldos das cotas está apresentada a seguir:

	Cotas FIIs SPN e SBV
31 de dezembro de 2023	**500**
Venda de cotas	**(290.064)**
Reclassificação (nota 7)	347.263
Valorização no período	42.101
31 de dezembro de 2024 (nota 4)	**99.800**

1.2. Venda de participação no projeto Shops Faria Lima

Em 13 de novembro de 2024 a Companhia concluiu a celebração dos instrumentos definitivos relativos à venda de participação minoritária de 32,5% de sociedades controladas da Companhia, as quais irão desenvolver o Projeto Multiuso Shops Faria Lima cujo montante financeiro total será de R$179.147, reajustado pela variação mensal do INCC e que será recebido ao longo do desenvolvimento e construção do projeto, tendo como contraparte o XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("XP Malls"). Adicionalmente, haverá a conversão de Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Companhia em participação para o XP Malls, no montante de R$120.000, totalizando a transação em R$299.147. A conclusão da transação está sujeita a superação de condições resolutivas.

1.3. Projeto Fasano Cascais

Em 23 de outubro de 2024, a JHSF Participações S.A. comunicou que, através de sua empresa controlada "HMI", firmou Memorando de Entendimentos ("MOU") com THE OITAVOS S.A. ("OITAVOS"), proprietário de imóvel localizado na Quinta da Marinha, Cascais, Portugal, para o desenvolvimento de hotel e residencial de alto padrão sob a marca Fasano ("Projeto").

O Projeto contemplará o (i) Hotel Fasano Cascais, de propriedade da OITAVOS, que espera compreender aproximadamente 96 unidades hoteleiras e (ii) 44 *Branded Residences* de alto padrão. Dentro do perímetro do Projeto, o Fasano será ainda responsável pelos serviços de Concierge, Gastronomia e outros amenities, dentro dos elevados padrões de qualidade e excelência. A transação não possui efeitos contábeis para o exercício de 2024.

A assinatura do MOU está alinhada aos objetivos estratégicos da JHSF de ampliar a participação de negócios de renda recorrente e de internacionalização das operações em destinos voltados a clientes de alta renda.

1.4. Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público em Porto Feliz – SP

Em 12 de abril de 2024, a Companhia informou ao mercado que foi ajuizada Ação Civil Pública ("ACP") pelo Ministério Público em Porto Feliz-SP que questiona o fracionamento dos estudos de impactos ambientais dos Empreendimentos da JHSF na região, tendo sido deferida liminar cujo sentido e alcance estão sendo analisados pelos advogados contratados pela Companhia.

A Companhia reforçou que seus empreendimentos Fazenda Boa Vista ("FBV"), Boa Vista Village ("BVV") e Boa Vista Estates ("BVE") (em conjunto FBV, BVV e BVE, os "Empreendimentos") foram submetidos de forma transparente e tempestiva aos devidos processos de Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental ("EIA RIMA") e licenciamentos através dos diversos órgãos competentes, inclusive com audiências públicas e assim obtiveram as licenças e autorizações legais a eles aplicáveis por meio das aprovações dos órgãos competentes.

A Companhia reforçou que para cada um dos projetos que compõem os Empreendimentos tem aprovações e licenças, as quais consideram efeitos cumulativos, e que deu ampla divulgação, por meio de Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros, das particularidades de cada um desses projetos. A Companhia esclarece, e é público e notório, que a FBV foi lançada há dezessete anos, em 2007. Somente após doze anos do lançamento comercial da FBV, ou seja, em 2019, é que foi lançado o BVV, empreendimento autônomo à FBV. Posteriormente, num momento de grande demanda de mercado por empreendimentos de segunda residência, quando estava em curso a pandemia da COVID 19, é que a JHSF adquiriu o terreno que deu origem ao BVE que constituiu mais um empreendimento autônomo e fica, inclusive, em área separada da FBV e do BVV pela Rodovia Castelo Branco, o que torna evidente o sequenciamento dos licenciamentos emitidos.

Em 17 de maio de 2024, a liminar concedida no âmbito da Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público em Porto Feliz-SP, que impactava obras dos empreendimentos foi suspensa por decisão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Em 19 de setembro de 2024, a Ação Civil Pública (ACP) foi suspensa e a JHSF está tomando todas as medidas cabíveis ao caso e manterá seus clientes, agentes de mercado e os acionistas informados acerca do tema.

As referidas informações demonstrações financeiras não foram impactadas por esse evento.

1.5. Informações sobre as empresas controladas

A participação da Companhia em suas controladas está demonstrada a seguir:

Atividade de negócio / Sociedades controladas	Participação %			
	2024		2023	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Renda Recorrente				
JHSF Malls S.A.	16,85	83,14	16,85	83,14
Bela Vista Administradora de Condomínios e Shopping Centers S.A.	-	2,40	-	26,01
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	-	100	-	100
Cidade Jardim Shops S.A.	70	-	70	-
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços S.A.	-	100	-	100
JHSF Malls USA I, Inc.	-	100	-	100
JHSF Malls USA II, Inc.	-	100	-	100
Nova TH Empreendimentos e Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Shopping Bela Vista S.A.	-	100	0,01	99,99
Shopping Ponta Negra S.A.	100	-	0,01	99,99
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A.	-	100	-	100
JHSF Malls Faria Lima Ltda.	-	100	-	100
Usina São Paulo S.A.	-	67	13,4	53,6
Shopping Vila Madalena Ltda.	99,99	0,01	-	100
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	-	100	-	100
Sustenta Telecomunicações Ltda.	-	100	-	100
Cidade Jardim Shopping Serviços de Concierge Ltda.	-	100	-	100
Laguna Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	0,01	-	-
Casa Fasano	-	100	-	-
Aeroporto				
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Investimentos em Negócios Aeronáuticos Ltda.	95,67	-	95,67	-
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
JHSF Atividades Aeroportuárias Ltda.	99,9	0,01	99,9	0,01
Boni Moris Administradora de Bens Ltda.	-	100	-	100
Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	-	100	-	100
San Andrés Empreendimentos Ltda. (a)	99,99	0,01	99,99	0,01

Atividade de negócio / Sociedades controladas	Participação %			
	2024		2023	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Negócios Imobiliários				
Polônia Incorporações Ltda.	100	-	99,99	0,01
Companhia Urbanizadora Jardim Panorama Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Real Parque S.A.	52,13	47,87	99,99	0,01
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Aveiro Incorporações Ltda.	-	100	99,99	0,01
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Canárias Administradora de Bens Ltda.	-	100	-	100
Capri Administradora de Bens Ltda.	99,99	0,01	-	100
Infinitum Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Engenharia Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Milano Administradora de Bens Ltda.	-	100	-	100
Parque Catarina Incorporações Ltda.	-	100	-	100
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100	-	100
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Village 01 Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Village 02 Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Village 03 Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Village 04 Ltda.	-	100	-	100
Loteamento dos Plátanos Ltda.	-	100	-	100
Bragança Real Estate Ltda.	-	100	-	100
Santa Helena Participações S.A. (b)	0,01	50,99	0,01	50,99
FBV Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100	-	100
SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda.	-	100	-	100
Santorini Empreendimentos S.A.	0,01	99,99	0,01	99,99
Cajueiros Real Estate Venture Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Boa Vista Estates Ltda.	-	100	-	100
Amenities FBV – V Campo Participações Ltda.	-	100	-	100
Amenities FBV – BV Participações Ltda.	-	100	-	100
Amenities FBV – São Sebastião Participações Ltda.	-	100	-	100
VFBV Empreendimentos. Imobiliários SPE Ltda.	-	62	-	62
JHSF FBV Empreendimentos Ltda.	49,99	45,96	49,99	45,96
RT 082 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Santa Gertrudes Empreendimentos S.A. (a)	-	51	-	51
JHSF Village Surf Club Ltda. (a)	0,01	99,99	0,01	99,99
Caicos Empreendimentos. Ltda. (a)	0,01	99,99	0,01	99,99
JHSF Faria Lima Ltda. (a)	99,99	0,01	99,99	0,01
FBV Locação e Administradora. Imóveis Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Op. Surf Club Ltda. (a)	70	-	70	-
JDI S.A.	100	-	-	-
Hotéis e Restaurantes				
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	60	-	60	-
HMI BH Adm. Hoteleira Ltda.	-	86	-	86
HMI Holdco, LLC	0,01	99,9	0,01	99,9
Fasano Restaurant New York	0,01	99,9	0,01	99,9
Hotel Marco Internacional S.A.	13,9	86,1	13,9	86,1
JHSF Fasano Administradora Hoteleira Ltda.	-	100	-	100
Restaurante Gero Rio S.A.	40	60	40	60
Restaurante Trattoria FL 3477 Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
São Sebastião do Rio de Janeiro Administração de Restaurantes S.A.	30	70	30	70
São Sebastião do Rio de Janeiro Administradora Hoteleira S.A.	-	50	-	50
Cannes Empreendimentos S.A.	0,01	99,99	0,01	99,99
Corfu Participações Ltda. (a)	99,99	0,01	99,99	0,01
Prestação de serviços e outros negócios				
CJ Mares Multimarcas e Participações Ltda.	-	70	-	70
Conceito Gestão e Com. Imobiliária Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
Corbas Administradora de Bens Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Meios Eletrônicos Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Lyon Comércio, Importação. e Exportações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Soberana Administradora de Condomínios Ltda.	-	100	-	100
Valentino Comércio de Artigos de Luxo Ltda.	-	17,43	-	17,43
JLP Hold Co (a)	100	-	100	-
JLP Dev Co (a)	100	-	100	-
JHSF UK Hospitality UK Limited (a)	100	-	100	-
JHSF Capital Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JLP Mayfair LLC (a)	0,01	99,99	0,01	99,99
Hospitality Mayfair LP (a)	0,01	49,99	0,01	49,99

(a) Companhias, empresas e Fundos constituídos no exercício de 2023.
(b) Saldo de não controladores na DMPL correspondente a participação de sócios na empresa Santa Helena S.A.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BRGAAP") e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. A determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n. º 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15) no que se refere aos aspectos relacionados a transferência de controle.

A Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 (R1) – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral, e dessa forma, as informações relevantes próprias das demonstrações, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações são apresentadas em milhares de reais (R$) sendo o Real a moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras e foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis, que estão apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliações dos ativos financeiros pelo valor justo, valor justo das propriedades para investimento, análise do risco de crédito para determinação da perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, análises de recuperabilidade do ativo imobilizado, intangível e do imposto de renda e da contribuição social diferidos, determinação do orçamento de empreendimentos imobiliários e percentual de conclusão de obra (POC), determinação de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade, assim como da análise dos riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas podem resultar em valores significativamente divergentes dos registrados devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas principais estimativas e premissas pelo menos trimestralmente ou quando há alguma mudança nessas estimativas que possam impactar significativamente suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.2. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A emissão dessas demonstrações foi autorizada pelo Conselho de Administração em 27 de março de 2025.

2.3. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da JHSF Participações S.A. e suas controladas, conforme apresentadas na Nota 1.5. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição de controle e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As demonstrações das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis uniformes. Todos os saldos Inter companhias, receitas, despesas e ganhos e perdas não realizados, são eliminados.

2.4. Operações em conjunto

As operações no Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet, são classificadas como operações em conjunto (*Joint Operation*) com sociedades e/ou pessoas físicas que não integram o mesmo grupo econômico da Companhia. A participação dessas sociedades e/ou pessoas físicas está restrita ao percentual que possuem sobre a propriedade do imóvel, e consequentemente, à parcela da receita e de determinados custos e despesas, conforme contrato entre as partes. Com isso a Companhia reconhece de forma proporcional a sua participação nessas operações.

2.5. Normas emitidas e adotadas no exercício

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração emitida mais ainda não vigente. A adoção da alteração ao IAS 7 e IFRS 7, relativa a Acordos de Financiamento de Fornecedores e as alterações a serem introduzidas no CPC 26 (Apresentação das Demonstrações Contábeis), não teve impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

3. Principais práticas contábeis

3.1. Receita líquida

3.1.1. Aluguéis, serviços e receita financeira

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida ou a receber, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos a seguir e concluiu que está atuando como agente principal em todos os seus contratos de receita.

3.1.1.1. Receita com aluguéis

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação em cada shopping e adicionalmente são avaliados os efeitos das bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, incluindo os potenciais impactos de incentivos aos locatários.

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

3.1.1.2. Outras receitas operacionais

Receita de cessão de direitos de uso – Receita diferida - Os valores de cessão de direito de uso (CDU), líquidos dos montantes pagos por recompra de “pontos comerciais”, são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel (em média 60 meses) das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação. A diferença entre a vigência dos contratos de locação e períodos de pagamentos, é tratada como uma receita diferida e registrada no passivo.

Receita com venda de *membership* - refere-se à venda do direito de uso de clubes da Companhia, reconhecida a receita na aprovação contratual.

Receita com estacionamento - refere-se à exploração de estacionamentos dos shoppings centers, reconhecida a receita após o término da permanência.

Receitas com prestação de serviços - referem-se aos serviços de administração, consultoria, serviços de telefonia e comercialização de energia elétrica para Shopping Centers.

Receita de juros - para todos os instrumentos financeiros, avaliados ao custo amortizado, a receita financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva.

3.1.2. Receita de venda de imóveis

3.1.2.1. Receita de venda de unidades não concluídas

O reconhecimento de receita de contratos com clientes é baseado na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo, conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho e 5) reconhecimento da receita. Conforme estabelecido no CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito. A receita de incorporação imobiliária é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, e incluem a atualização monetária dos contratos com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC.

Na venda de unidades não concluídas que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos da CPC 47/IFRS 15 - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n° 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Companhias abertas brasileiras estabelecidos pelo pronunciamento técnico CPC 47.

O Ofício circular afirma que a aplicação da CPC 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato; (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

A partir das referidas normas e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela orientação técnica e as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 (R1), OCPC 01 (R1), a Companhia utiliza o método de porcentagem de conclusão da obra (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária.
O uso desse método requer que as receitas de vendas e os custos de terrenos e construção sejam apropriadas ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos em construção.

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes" apresentado na nota de débitos diversos.

Os custos orçados dos empreendimentos em construção, são compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita.

A existência de circunstâncias que possam alterar estimativas originais de receitas, custos ou extensão de prazo pode provocar aumentos ou reduções de receitas ou custos estimados. Essas variações são refletidas nas demonstrações financeiras no exercício em que a administração toma conhecimento das circunstâncias envolvidas. Contudo, se essa toma de conhecimento for tardia poderia existir um erro cujo tratamento poderia não ser prospectivo.

3.1.2.2. Receita de venda de unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda e o respectivo custo das unidades concluídas são reconhecidos no resultado no momento da entrega das chaves (quando aplicável) ou transferência do controle (lotes), considerando também a assinatura do contrato. A Companhia entende que os riscos, posse e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade foram transferidos. Após a entrega das chaves ou termo, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação dos indexadores definidos em contrato, apropriados de forma "*pro rata temporis*".

3.1.2.3. Perda para distratos

Com base nas orientações do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº. 02/2018, a Companhia elaborou estudos com o objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (perda para distratos) e concluiu pelo registro de perda considerando o histórico de distratos. O estudo será revisado anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

3.1.3. Receita de hospedagem e restaurantes

Refere-se à receita com diárias em quartos e apartamentos dos hotéis Fasano, além do consumo de alimentos e bebidas e outros serviços de concierge prestados pelos hotéis e são reconhecidas quando os quartos estão ocupados ou os serviços são executados, sendo registradas diariamente até a data de "*check-out*". Nos restaurantes, a receita refere-se à venda de alimentos e bebidas as quais são reconhecidas pelo regime de competência.

3.1.4. Receita com operações aeroportuárias

A receita refere-se à prestação de serviços do Programa Catarina Jets, hangaragem de aeronaves, taxas aeroportuárias e abastecimento de aeronaves, as quais são reconhecidas pelo regime de competência.

3.1.5. Receita com varejo

Refere-se à venda de itens de vestuário os quais são reconhecidos que ocorre quando o controle da mercadoria é transferido ao cliente comprador nas lojas.

3.2. Investimentos (Controladora)

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento em controladas é contabilizado ao custo de aquisição, adicionado das variações ocorridas no patrimônio líquido e no resultado das controladas, após a sua aquisição.

3.3. Imobilizado

Mensurado pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável ("*impairment*"), quando existentes.

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens e reconhecida no resultado. Terrenos não são depreciados. Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados, se necessário. Vide Nota 8.

3.4. Propriedades para investimento (PPI)

Representadas, substancialmente, por shopping centers (Nota 1), mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital. As práticas contábeis estão demonstradas na Nota 9.

3.5. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos, materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, decorações e outros. São segregados entre circulante e não circulante conforme a previsibilidade de vendas e lançamento dos empreendimentos.

3.6. Ativos intangíveis e ágio

Mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e eventuais perdas do valor recuperável.

A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida. Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil-econômica e sua amortização é reconhecida na demonstração do resultado na categoria de despesa consistente com a utilização do ativo intangível.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados. A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se esta avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva.

3.7. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros – "*Impairment*"

A Administração revisa anualmente o valor recuperável dos ativos e quando identifica evidências de que o valor contábil líquido excede o valor recuperável, constitui a perda para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao seu valor recuperável.

Os principais ativos não financeiros sujeitos à redução em seu valor contábil são o aeroporto (imobilizado), hotéis e restaurantes (imobilizado e intangível), investimento em participações societárias, imóveis a comercializar e as propriedades para investimento.

Na estimativa do valor em uso do ativo, quando aplicável, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço do ativo em um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa (UGC) é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda e com base na avaliação efetuada pela Companhia, não houve indicação de perda decorrente do valor realizável líquido em seus ativos.

A seguir demonstramos as principais premissas adotadas na avaliação dos principais ativos:

Grupo contábil	Unidade Geradora de Caixa (UGC)	Data base da avaliação	Abordagem metodológica	Horizonte de projeção	Taxa de desconto - WACC (Weighted Average Cost of Capital)	Avaliador
Imobilizado e intangível	Aeroporto Catarina	30/09/2024	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	15 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) sem crescimento real	10,5%, em termo reais, sem inflação, (pre-tax)	Independente
Imobilizado e intangível	Hotel Fasano São Paulo e Hotel Fasano Fazenda Boa Vista	31/10/2024	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	5 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) com crescimento real de 3%	14,2%, em termo nominal, com inflação, (pre-tax)	Independente
Imobilizado e intangível	Restaurantes Fasano (Ocean Blue Ltda., Restaurante Fasano Ltda., Restaurante Gero Ltda., Restaurante Gero RJ Ltda., Restaurante Parigi Bistrot Ltda., Restaurante Trattoria Ltda., Gero Panini Lanchonete e Restaurante Ltda.) e as suas investidas	31/10/2024	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	5 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) com crescimento real de 3%	12%-15,5% em termo nominal, com inflação, (pre-tax)	Independente
Imóveis a comercializar	Terrenos, unidades imobiliárias concluídas e em desenvolvimento	30/11/2024 e 31/12/2024	i) método comparativo direto de dados de mercado: parte substancial dos ativos foi analisada com base no cálculo do valor de venda, para tanto, a análise dos mercados comparáveis ao da Companhia foi baseada na coleta de informações e valores de ofertas disponíveis. ii) o restante dos ativos foi analisado pelo método involutivo, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.			Independente e avaliação interna da Companhia

3.8. Impostos

3.8.1. Imposto indiretos (PIS, COFINS, ISS e ICMS)

Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor. A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS. O Imposto Sobre Serviços – ISS é calculado pelas alíquotas entre 2% a 5%, de acordo com cada munícipio. O Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços – ICMS é calculado pelas alíquotas entre 17% e 30%, de acordo com cada estado.

3.8.2. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro - correntes e diferidos

O imposto de renda é calculado com base na alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente de R$240 e a contribuição social sobre o lucro é calculada com base na alíquota de 9% sobre o lucro tributável e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável do exercício.

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas controladas da Companhia adotaram o regime de tributação pelo lucro presumido. O lucro tributável nesse regime equivale para o imposto de renda a 8% do montante de incorporação imobiliária, inclusive a correspondente atualização monetária e a 32% do montante de prestação de serviços e locação. Para o cálculo da contribuição social o lucro tributável equivale a 12% do montante de incorporação imobiliária e a 32% do montante de prestação de serviços e locações.

Adicionalmente, para o segmento de incorporação, como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS sobre as receitas, a partir da Medida Provisória nº 601), com base no efetivo recebimento financeiro (regime de caixa).

Nas controladas e de atividades de incorporação em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. A despesa de imposto de renda e da contribuição social corrente é o montante a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos e contribuições a pagar com relação aos exercícios anteriores. O montante do imposto de renda e das contribuições correntes a pagar ou a receber é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos e contribuições a serem pagos ou recebidos. Tais impostos e contribuições são mensurados com base nas alíquotas vigentes na data do balanço. Os ativos e passivos fiscais correntes são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

Um ativo fiscal diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, na extensão em que seja provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis, contra os quais serão utilizados. Ativos fiscais diferidos são revisados periodicamente e são reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável.

3.8.3. ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o lucro

A Interpretação (equivalente à IFRIC 23) trata da contabilização dos tributos sobre o lucro nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC 32 – Tributos sobre o Lucro) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos fiscais incertos.

A Companhia avaliou os tratamentos fiscais incertos separadamente e as suposições ou premissas em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais sobre a determinação do lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto. Com base em nosso estudo de conformidade tributária, é provável que nossos tratamentos fiscais (incluindo os aplicados às subsidiárias) serão aceitos pelas autoridades fiscais. A Interpretação não teve impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

3.9. Demonstrações dos fluxos de caixa (DFC) e do valor adicionado (DVA)

As Demonstrações dos Fluxos de Caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa. A Companhia apresenta os juros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures, e arrendamentos pagos como atividades operacionais. As Demonstrações do Valor Adicionado foram elaboradas de acordo com o CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS.

3.10. Resultado por ação

Calculado por meio do resultado atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41 – Resultado por ação.

3.11. Benefícios a empregados e pagamento baseado em ações (*Stock options*)

São concedidos a empregados e administradores da Companhia e incluem remunerações variáveis como participação nos lucros e bônus. O programa de participação e resultados da Companhia e suas controladas está fundamentado em metas consolidadas e individuais.

No âmbito do plano de opções de ações, o valor justo na data de outorga aos empregados é reconhecido como despesas (Nota 20), com um correspondente aumento no patrimônio líquido, durante o período em que os empregados adquirem incondicionalmente o direito aos prêmios.

Esses prêmios não contêm condições de aquisição (*non-vesting conditions*).

3.12. Instrumentos financeiros

3.12.1. Ativos financeiros

3.12.1.1. Reconhecimento inicial e mensuração

A classificação desses instrumentos é efetuada no momento de seu reconhecimento, quando a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos, que são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado.

3.12.1.2. Mensuração subsequente

3.12.1.2.1. Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Incluem os ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado e são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. São apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidas na demonstração do resultado.

3.12.1.2.2. Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Incluem numerários em espécie, saldos em contas correntes e aplicações financeiras. Consideram-se equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Caso não se enquadrem nesses critérios, são classificadas como títulos e valores mobiliários (“TVM”).

3.12.1.2.3. Empréstimos e recebíveis

São ativos financeiros, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de taxa de juros efetiva, menos perda por redução ao valor recuperável, reconhecidos no resultado financeiro.

3.12.1.2.4. Contas a receber

Consistem, substancialmente, em valores a receber de aluguéis, cessão de direito de uso (CDU), venda de imóveis, os quais são atualizados por seus índices contratuais, substancialmente atrelados ao IGP-M, IPCA e INCC, hospedagem e venda de alimentos e bebidas.

3.12.1.2.5. Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD)

A PECLD é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber e as despesas com a sua constituição foram registradas na rubrica “Outras despesas operacionais”, na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia considera a PECLD suficiente para cobrir perdas prováveis na realização das contas a receber.

Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica divulgadas pelo mercado e observadas no cálculo de PECLD são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas. A quantidade de perdas de crédito esperadas

é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas.

3.12.1.3. Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro é baixado quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem, quando Companhia transfere os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e (a) transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

3.12.2. Passivos financeiros – não derivativos – custo amortizado

Incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures, obrigações com parceiros em empreendimentos, cessão de usufruto e débitos com partes relacionadas.

São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são deduzidos do custo da transação diretamente relacionado. Os custos são apropriados ao resultado do exercício de acordo com o prazo do instrumento contratado.

Após reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures são mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. As despesas com juros, são reconhecidas no resultado em despesas financeiras ou quando utilizados na aquisição ou construção de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento são alocados no custo dos referidos ativos.

3.12.3. Valor justo dos instrumentos financeiros

É determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação. Vide nota 22.1.

3.12.4. Fatores de risco financeiro

3.12.4.1. Risco de crédito

A Companhia está sujeita ao risco de crédito relacionado com as contas a receber de aluguéis, de compradores de imóveis e das transações envolvendo pagamentos dos serviços com cartões de crédito e/ou cartões de débito nos hotéis e restaurantes.

A concentração de risco de crédito de contas a receber para os segmentos de renda recorrente e hotéis e restaurantes é minimizada, uma vez que a Companhia não possui cliente ou mesmo conglomerado empresarial, representando mais de 2,5% do faturamento consolidado. Assim como não possui cliente ou mesmo conglomerado empresarial, representando mais de 10% do faturamento consolidado no segmento de negócios imobiliários.

3.12.4.2. Risco de preço e condições de mercado

As receitas da Companhia dependem diretamente da capacidade em locar os espaços disponíveis nos shoppings centers em que participa, da capacidade de venda de unidades imobiliárias, da capacidade em ocupar os quartos disponíveis em seus hotéis e do fluxo de pessoas em seus restaurantes.

Condições adversas, assim como períodos de recessão e/ou percepção negativa dos locatários/clientes acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas onde os empreendimentos estão instalados, podem reduzir os níveis de transações comerciais de seus negócios. A Administração monitora periodicamente esses riscos para minimizar os impactos em seus negócios.

3.12.5. Gestão de capital e risco de liquidez

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade em suas operações e oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

A previsão de fluxo de caixa é realizada individualmente por empresa e, para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir o nível de endividamento.

Índice de alavancagem financeira:

	Consolidado	
Descrição	**12-2024**	**12-2023**
Empréstimos e financiamentos líquidos (Nota 11.1)	647.799	478.231
Debêntures bruto (Nota 11.2)	3.842.323	2.786.437
Cessão de usufruto (Nota 12)	189.030	200.710
Obrigações com parceiros em empreendimentos brutos (Nota 12)	119.861	106.648
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	182.017	93.527
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(1.126.004)	(318.125)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	(490.891)	(326.174)
Dívida líquida (A)	**3.364.135**	**3.021.254**
Total do patrimônio líquido (B)	**5.836.514**	**5.222.945**
Total do capital (C) = (A) + (B)	**9.200.649**	**8.244.199**
Índice de endividamento líquido - % (A/B)	**57%**	**58%**

A Administração efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração destas demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R$1.798.226 (R$1.463.397 em 31 de dezembro de 2023). Na controladora apresenta saldo circulante negativo decorrente de transações de partes relacionadas no montante de R$584.329 (R$542.443 em 31 de dezembro de 2023) que será suprido pelos dividendos de suas controladas.

3.13. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Constituídas para todos os processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. São revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3.14. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros.

3.15. Direito de uso (imóveis arrendados)

A Companhia reconheceu como ativos (“ativo de direito de uso”) e passivos de arrendamento classificados no grupo de débitos diversos, os seus contratos referentes a locação de imóveis administrativos e operacionais (lojas, restaurantes, hotéis e Usina SP).

3.15.1. Ativos de direito de uso

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data em que o ativo subjacente está disponível para uso, são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova mensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos, também estão sujeitos a redução ao valor recuperável.

3.15.2. Passivos de arrendamento

A Companhia reconhece os passivos de arrendamento, mensurados pelo valor presente dos pagamentos a serem realizados. Esses pagamentos incluem pagamentos fixos, menos quaisquer incentivos a receber, pagamentos variáveis relacionados à índices ou taxas e pagamentos de garantia de valor residual. Os pagamentos variáveis que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos. Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido os pagamentos efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo, uma alteração nos pagamentos ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente.

3.15.3. Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento a seus arrendamentos de curto prazo de máquinas e equipamentos e de ativos de baixo valor e os seus pagamentos são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

4. Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Caixa e Bancos	1.719	1.703	69.190	52.558
Aplicações financeiras (a) (Nota 22)	705.227	12.196	746.453	165.881
Aplicações financeiras no exterior (c) (Nota 22)	-	-	310.361	99.687
Caixa e equivalentes de caixa	**706.946**	**13.899**	**1.126.004**	**318.126**
JHSF Catarina Corporate - FII (b)	14.241	5.764	21.538	18.036
Fundo de investimento Profit 463 (b)	168.614	260.458	-	-
Cotas de fundo de investimento (b)	7.364	23.308	171.146	276.859
Fundo de investimento The Northern Trust (d)	133.655	-	133.655	-
Fundo de investimento Hospitality 38 Hill Street Mayfair (e)	-	-	61.279	-
Fundo de investimento Sardenha (f)	-	-	34.718	-
FII JHSF SPN e SBV (Nota 1.1)	99.800	-	99.800	-
Títulos públicos federais (LFT/NTN)	-	-	23.318	30.812
Ações de Companhias no Brasil e exterior (Nota 22)	-	-	622	467
Títulos e valores mobiliários (Notas 22)	**423.674**	**289.530**	**546.076**	**326.173**
Total	**1.130.620**	**303.429**	**1.672.080**	**644.299**
Circulante	**1.047.493**	**303.429**	**1.527.674**	**644.299**
Não Circulante	**83.127**	**-**	**144.406**	**-**

(a) Referem-se a certificados de depósito bancário, cujo vencimento, é inferior a 90 dias, sendo remuneradas com taxa média de 100,0% do CDI (100,0% em 2023).

(b) O fundo JHSF Catarina Corporate, possui 5,29% da fração ideal do Aeroporto Catarina e é remunerado pelo EBITDA gerado na operação do aeroporto. Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possui 23.341 cotas do FII Corporate totalizando 28,5% das cotas emitidas pelo Fundo. O Fundo Profit 463 é um fundo exclusivo sob administração do BTG Pactual e possui substancialmente investimentos em Tesouro Selic, LFT, Fundos de Investimentos e ações de Companhias abertas. No consolidado, os saldos são apresentados com a abertura da

carteira de investimentos dos próprios Fundos. Para fins de consolidação, os títulos e valores mobiliários referentes aos Fundos são eliminados nas demonstrações financeiras.

(c) Correspondem a aplicações em certificados de depósito bancário Jumbo em moeda estrangeira (US$) atrelados ao tesouro americano.

(d) O Fundo de investimento exclusivo possui investimentos em US$ os quais visam a aquisição futura de ativos imobiliários, carteira composta substancialmente por notas comerciais.

(e) Trata-se de investimento no Hospitality 38 Hill Street Mayfair LP, fundo de investimentos criado para aquisição e desenvolvimento do imóvel que sediará o Hotel Fasano Londres

Controladora	JHSF Catarina Corporate FII	FI Profit 463	Cotas de fundo de investimento	FI The Northern Trust	FI Hospitality 38 Hill Street Mayfair	FI Sardenha	FII JHSF SPN e SBV	Títulos públicos federais (LFT/NTN)	Ações	Total
Saldo em 31.12.2023	**5.764**	**260.458**	**23.308**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**289.530**
Aquisição de cotas	-	50.000	182	122.883	-	-	1.000	-	-	**174.065**
Venda de cotas	-	(147.926)	(16.300)	-	-	-	(290.564)	-	-	**(454.790)**
Transferência de cotas	7.366	-	-	-	-	-	358.629	-	-	**365.995**
Variação no valor das cotas	1.111	6.082	174	10.772	-	-	30.735	-	-	**48.874**
Saldo em 31.12.2024	**14.241**	**168.614**	**7.364**	**133.655**	**-**	**-**	**99.800**	**-**	**-**	**423.674**

Consolidado	JHSF Catarina Corporate FII	FI Profit 463	Cotas de fundo de investimento	FI The Northern Trust	FI Hospitality 38 Hill Street Mayfair	FI Sardenha	FII JHSF SPN e SBV	Títulos públicos federais (LFT/NTN)	Ações	Total
Saldo em 31.12.2023	**18.036**	**-**	**276.859**	-	**-**	**-**	**-**	**30.812**	**467**	**326.174**
Aquisição de cotas	-	-	199.038	122.883	53.311	32.722	1.000	959.378	-	**1.368.332**
Venda de cotas	-	-	(314.850)	-	-	-	(290.564)	(960.474)	-	**(1.565.888)**
Transferência	-	-	(46)	-	-	-	347.263	-	-	**347.217**
Variação no valor das cotas	3.502	-	10.146	10.772	7.968	1.996	42.101	(6.399)	155	**70.241**
Saldo em 31.12.2024	**21.538**	**-**	**171.147**	**133.655**	**61.279**	**34.718**	**99.800**	**23.317**	**622**	**546.076**

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Contas a receber de unidades imobiliárias	-	-	978.972	1.044.008
Aluguéis	-	-	81.668	53.777
Hotéis e restaurantes	-	-	38.278	35.335
Taxa de cessão de direito de uso	-	-	7.914	8.650
Estacionamento	-	-	5.646	5.000
Prestação de Serviços	-	-	9.287	6.117
Outros (b)	9.390	8.798	127.048	138.839
Total Contas a Receber	**-**	**8.798**	**1.248.813**	**1.291.726**
(-) Ajuste a valor presente (a)	-	-	(45.295)	(19.191)
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(36.813)	(39.860)
Total (Nota 22)	**9.390**	**8.798**	**1.166.705**	**1.232.675**
Circulante	**9.390**	**8.798**	**766.814**	**613.518**
Não circulante	**-**	**-**	**399.891**	**619.157**

(a) A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como premissa a taxa média dos financiamentos, empréstimos e debêntures obtidos pela Companhia e comparada com a NTN-B média, sendo utilizada a maior entre elas. Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 7,47% a.a. (5,51% a.a. em 31 de dezembro de 2023).

(b) O saldo consolidado corresponde substancialmente a operações aeroportuárias no montante de R$ 105.544 dos quais R$ 99.563 correspondem a transação com a C-fly.

Os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

	Consolidado	
Aging list	**12-2024**	**12-2023**
Vencidos acima de 365 dias	21.752	25.059
Vencidos acima de 91 até 365 dias	35.398	31.298
Vencidos acima de 61 até 90 dias	4.915	4.622
Vencidos acima de 31 até 60 dias	10.642	12.167
Vencidos até 30 dias	20.017	22.162
Total vencidos	**92.724**	**95.308**
A vencer até 365 dias	756.198	577.261
A vencer acima 365 dias	399.891	619.157
Total a vencer	**1.156.089**	**1.196.418**
Total	**1.248.813**	**1.291.726**

Abaixo é demonstrada a movimentação da perda esperada com créditos de liquidação duvidosa:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2022	**(26.126)**
Reversão (Perda), líquida	(13.734)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**(39.860)**
Reversão (Perda), líquida	3.047
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**(36.813)**

6. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	12-2024	**12-2023**
Imóveis a desenvolver (a)	574.671	888.324
Imóveis em desenvolvimento (b)	1.557.563	1.207.985
Imóveis acabados		
Complexo Fazenda Boa Vista (c)	-	127.956
Horto Bela Vista	484	441
Total	**2.132.718**	**2.224.706**
Circulante	**1.599.349**	**1.171.714**
Não Circulante	**533.369**	**1.052.992**

(a) Correspondem a terrenos da Companhia que estão em fase de estudo de viabilidade e desenvolvimento de projeto para futuro lançamento e comercialização. A redução apresentada refere-se basicamente à reclassificação de futuros empreendimentos na cidade de São Paulo e estes foram transferidos para a rubrica de imóveis em desenvolvimento.

(b) Os saldos apresentados em 31 de dezembro de 2024 correspondem ao Village, Boa Vista Estates e Reserva Cidade Jardim e Santa Helena, empreendimentos em fase de construção. No exercício de 2024 a Companhia reclassificou R$ 280.316 de empreendimentos multiuso para a rubrica de imobilizado, vide nota 8 letra (b).

(c) A Companhia optou pela reclassificação de saldos remanescentes no montante de R$ 127.956 de terrenos da Fazenda Boa Vista para a rubrica de imóveis a desenvolver uma vez que estuda a modificação do produto para atender a atual demanda de mercado.

7. Investimentos

	Controladora	
	12-2024	12-2023
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos	2.782	2.782
Participação em controladas e coligadas	6.808.946	6.305.278
Total dos investimentos	**6.811.728**	**6.308.060**

As movimentações dos saldos de investimentos diretos da Controladora estão abaixo demonstradas

Sociedade Investida	Saldos em 12-2023	Aumento de capital	Aquisição de Participação (a)	Reflexo de ajustes a valor justo de TVM's	Equivalência Patrimonial	Perda em investimentos	Transferência de investimentos	Saldos em 12-2024
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda	206.411	-	-	-	(3.413)	-	-	202.998
Cidade Jardim Shops S.A.	92.213	-	-	395	(9.973)	-	-	82.635
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	667.991	-	-	1	915	-	-	668.907
JHSF Incorporações Ltda.	1.659.070	-	-	5.532	467.412	-	-	2.132.014
Shopping Ponta Negra S.A.	137.369	-	-	-	20.199	-	(157.568)	-
Polônia Incorporações Ltda.	2.457.502	246	-	1.947	287.585	-	-	2.747.280
JHSF Malls S.A.	276.947	-	-	(424)	49.328	-	-	325.851
Demais sociedades investidas	807.775	1.066	27.792	(2.430)	(44.414)	60.533	(201.061)	649.261
	6.305.278	**1.312**	**27.792**	**5.020**	**767.639**	**60.533**	**(358.629)**	**6.808.946**

(a) Aquisição de participação indireta no Hotel Marco Internacional, através da subsidiária HF&R, sendo adquirido 3,70% e 0,662% de minoritário, no montante de R$ 27.792.

Sociedade Investida	Saldos em 12-2022	Transações com acionistas não controladores (a)	Reflexo de ajustes a valor justo de TVM's	Equivalência Patrimonial	Perda em investimentos	Saldos em 12-2023
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda	205.083	-	-	1.328	-	206.411
Cidade Jardim Shops S.A.	105.556	-	-	(13.343)	-	92.213
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	601.446	29.902	-	36.642	-	667.990
JHSF Incorporações Ltda.	1.583.138	-	3.682	72.250	-	1.659.070
Shopping Ponta Negra S.A.	133.830	18.311	-	(14.772)	-	137.369
Polônia Incorporações Ltda.	2.128.793	-	(20.070)	348.779	-	2.457.502
JHSF Malls S.A.	244.659	20.472	826	10.990	-	276.947
Demais sociedades investidas	786.659	-	(19.404)	22.356	(18.164)	807.775
	5.789.164	**68.686**	**(34.966)**	**464.230**	**(18.164)**	**6.305.278**

(a) Transações realizadas com acionistas não controladores, conforme o apresentado nas Notas 1.2 e 1.3.

As controladas diretas da Companhia, assim como as principais informações financeiras estão demonstradas a seguir:

	% Part.		Ativos		Passivos		Patrimônio líquido		Resultado	
Sociedade Investida	**2024**	**2023**	**12-2024**	**12-2023**	**12-2024**	**12-2023**	**12-2024**	**12-2023**	**12-2024**	**12-2023**
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda.	99,99	99,99	528.105	440.452	316.786	227.124	211.319	213.328	(3.414)	1.329
Cidade Jardim Shops S.A.	70,00	70,00	222.800	227.260	104.750	95.527	118.050	131.733	(14.247)	(19.062)
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	99,99	1.209.652	891.857	461.706	234.277	747.946	657.580	915	36.645
JHSF Incorporações Ltda. (a)	99,99	99,99	2.290.582	1.805.639	153.659	135.526	2.136.923	1.670.113	467.458	72.258
Shopping Ponta Negra S.A.	99,99	99,99	178.820	202.628	54.605	47.284	124.215	155.345	(2.120)	(3.132)
Polônia Incorporações Ltda. (a)	100,00	99,99	5.483.726	4.230.470	2.731.279	1.772.592	2.752.447	2.457.878	287.585	348.814
JHSF Malls S.A.	16,85	16,85	4.328.256	3.604.174	2.513.196	2.069.455	1.815.060	1.534.719	292.750	65.223
Demais investidas	-	-	2.570.172	8.034.241	1.430.703	3.458.736	1.139.469	4.575.505	158.685	335.538
Total			**16.812.113**	**19.436.721**	**7.766.684**	**8.040.520**	**9.045.429**	**11.396.201**	**1.187.613**	**837.614**

(a) O ganho nos exercícios de 2024 e 2023 correspondem, substancialmente as vendas de incorporação imobiliária relacionadas ao Complexo Boa Vista.

8. Imobilizado e Intangível

	Consolidado	
	12-2024	**12-2023**
Imobilizado (Nota 8.1)	2.098.018	1.475.375
Intangível (Nota 8.2)	134.163	129.999
Total Imobilizado e Intangível	**2.232.181**	**1.605.374**

8.1 Imobilizado

	Consolidado										
	Custo Histórico	**Depreciação**	***Impairment***	**Saldos em 2023**	**Adições (a)**	**Baixas**	**Transferências (b)**	**Juros Capitalizados**	**Depreciação**	**Saldos em 2024**	**Taxa média depreciação (%)**
Aeroporto Catarina	732.005	(12.462)	-	719.543	17.434	-	-	2.426	(11.711)	727.692	1,43-2,5
Aeronaves	61.281	(2.773)	-	58.508	70.287	(1.418)	(8)	-	(1.929)	125.440	3,6
Benfeitorias Imóveis de Terceiros	73.814	(6.662)	-	67.152	5.409	(2.248)	-	-	(12.417)	57.896	10
Hotéis Fasano	81.370	(5.258)	-	76.112	997	-	-	-	(4.634)	72.475	4,0
Imobilizações em Andamento	381.861	-	-	381.861	207.463	(1.076)	372.347	-	-	960.595	-
Máquinas e Equipamentos	44.227	(1.396)	-	42.831	15.845	(18.656)	-	-	(4.629)	35.391	10,0
Direito de uso	107.361	(12.933)	-	94.429	11.544	-	-	-	(17.638)	88.334	9,8 a 12,5
Outros	40.262	(5.614)	292	34.940	7.940	(3.182)	8	-	(9.512)	30.195	11,4
	1.522.181	**(47.098)**	**292**	**1.475.375**	**336.919**	**(26.580)**	**372.347**	**2.426**	**(62.470)**	**2.098.018**	

(a) As adições do período estão atreladas, substancialmente à expansão dos hangares do Aeroporto Catarina R$17.434, máquinas e equipamentos e imobilizações em andamento (São Paulo Surf Club, Campos de Golf e amenities do empreendimento Village) no montante de R$15.845 e R$488.144, respectivamente.

(b) As transferências correspondem substancialmente a ativos classificados originalmente na rubrica de Imóveis a Comercializar e após a mudança de uso desses ativos, foram classificados na rubrica de imobilizado, correspondem substancialmente aos clubes e piscina de ondas dos empreendimentos multiuso Real Parque e Village.

	Consolidado											
	Custo Histórico	**Depreciação**	***Impairment***	**Saldos em 2022**	**Adições**	**Baixas**	**Transferências**	**Juros Capitalizados**	***Reversão de Impairment***	**Depreciação**	**Saldos em 2023**	**Taxa média depreciação (%)**
Aeroporto Catarina	759.083	(31.486)	-	727.597	17.733	-	(14.087)	762	-	(12.462)	719.543	1,43-2,5
Aeronaves	117.803	(3.653)	-	114.150	4.823	(57.692)	-	-	-	(2.773)	58.508	3,6
Benfeitorias Imóveis de Terceiros	87.066	(18.466)	-	68.600	5.214	-	-	-	-	(6.662)	67.152	10
Hotéis Fasano	89.203	(9.895)	-	79.308	2.062	-	-	-	-	(5.258)	76.112	4,0
Imobilizações em Andamento	269.732	-	-	269.732	70.895	-	41.234	-	-	-	381.861	-
Máquinas e Equipamentos	26.385	(5.403)	-	20.982	25.173	(1.928)	-	-	-	(1.396)	42.831	10,0
Direito de uso	207.604	(32.112)	-	175.492	-	-	(68.130)	-	-	(12.933)	94.429	9,8 a 12,5
Outros	54.198	(16.741)	(2.892)	34.565	5.697	-	-	-	292	(5.614)	34.940	11,4
	1.611.074	**(117.756)**	**(2.892)**	**1.490.426**	**131.597**	**(59.620)**	**(40.983)**	**762**	**292**	**(47.098)**	**1.475.375**	

8.2 Intangível

	Consolidado					
Descrição	**Saldos em 2023**	**Adições**	**Baixas**	**Transferências**	**Amortização**	**Saldos em 2024**
Ágio na aquisição de Investimentos						
Hotel Marco Internacional S.A. (a)	13.268	-	-	-	-	13.268
Restaurantes Fasano (b)	24.512	-	-	-	-	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	-	-	-	-	358
Usina São Paulo	1.647	-	-	-	-	1.647
Intangível						
Marcas e Patentes	27.175	-	-	-	(130)	27.045
Pontos Comerciais	18.120	-	-	-	-	18.120
Software	42.014	15.333	(25)	-	(11.014)	46.308
Outros	2.905	-	-	-	-	2.905
	129.999	**15.333**	**(25)**	**-**	**(11.144)**	**134.163**

	Consolidado					
Descrição	**Saldos em 2022**	**Adições**	**Baixas**	**Transferências**	**Amortização**	**Saldos em 2023**
Ágio na aquisição de Investimentos						
Hotel Marco Internacional S.A. (a)	13.268	-	-	-	-	13.268
Restaurantes Fasano (b)	24.512	-	-	-	-	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	-	-	-	-	358
Usina São Paulo	647	1.000	-	-	-	1.647
Intangível						
Marcas e Patentes	32.165	-	(4.796)	-	(194)	27.175
Pontos Comerciais	18.120	-	-	-	-	18.120
Software	34.142	15.836	-	-	(7.964)	42.014
Outros	4.926	-	(2.021)	-	-	2.905
	128.138	**16.836**	**(6.817)**	**-**	**(8.158)**	**129.999**

(a) Em 21 de janeiro de 2008, foram adquiridas 4.191.715 ações do Hotel Marco Internacional S.A., representando 13,9% do capital deste.

(b) Ágio por expectativa de rentabilidade futura constituído no momento da aquisição dos restaurantes de marca Fasano.

9. Propriedades para investimento

As Propriedades para Investimentos ("PPI") são representadas, substancialmente, por nossos investimentos em shopping centers, casas, apartamentos e hangares para locação, mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, através de monetizações eventuais com venda de participações minoritárias.

Inicialmente são contabilizadas pelo custo de aquisição e/ou construção, incluindo todas as despesas. Após sua contabilização inicial as PPIs são reavaliadas de acordo com seu valor justo (conforme Nível 3 na classificação de hierarquia do valor justo – Nota 22.1), apurado de forma individual para cada propriedade, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado. O valor justo das PPIs é atualizado anualmente através do laudo feito por uma empresa especializada independente e atualizado trimestralmente com a mesma metodologia adotada pelos especialistas externos. As variáveis críticas na determinação do Valor justo, tais como taxas de desconto, nível de risco do empreendimento, perpetuidade dos fluxos, crescimento real esperado, são determinadas de forma independente pelo avaliador externo.

Para os terrenos, cujos projetos ainda não estão em desenvolvimento, a Companhia contabiliza o valor justo do próprio terreno, com base no método comparativo direto de mercado, através de avaliação do preço de terrenos em áreas próximas, utilizando cotações de mercado imobiliário (nível 3 na classificação do valor justo). Os terrenos que já possuem projetos aprovados pela Administração são mensurados a valor justo pelo método de Fluxo de Caixa Descontado.

A variação entre o valor de custo e o valor justo calculado é contabilizada na rubrica de valor justo de propriedade para

investimento no período em que foi apurada. O ganho ou perda com valor justo das PPIs é destinado à Reserva de Lucros a realizar dentro do patrimônio líquido, não sendo considerado na apuração dos dividendos.

As PPIs são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera qualquer benefício econômico futuro da sua venda (*impairment*). Quando ocorre a venda de uma PPI ou parte dela, a diferença entre o valor líquido apurado entre a receita de venda e o seu respectivo valor contábil é reconhecida no resultado no mesmo período da baixa, passando nesse momento a integrar os resultados realizados e, portanto, eventual base para dividendos.

Pelo fato que as operações de arrendamento da Companhia referem-se a períodos de longo prazo, houve previsibilidade para considerar 10 anos nas projeções de fluxo de caixa descontado, e posteriormente a sua perpetuidade.

O valor potencial decorrente de futuras expansões, tanto dos shopping centers em operação como do shopping center em desenvolvimento, foram considerados nos fluxos de caixas estimados, no entanto, não foram considerados incrementos provenientes de alterações de mix de ocupação dos Shopping Centers. O valor justo registrado pode sofrer variações no caso de alterações nas taxas e prazos informados na tabela anterior, sejam elas positivas ou negativas.

A seguir apresentamos as nossas PPIs, os principais indicadores adotados na avaliação do valor justo e a reconciliação dos saldos de acordo com a participação da Companhia, demonstrando com isso, os saldos líquidos correspondentes a propriedades para investimento:

Descrição	Informações utilizadas na avaliação do valor justo								
	31 de dezembro de 2024								
	Cap rate	Taxa de desconto (termos reais / pre-tax)	Taxa de desconto na perpetuidade	Valor justo da propriedade (100%)	Participação de parceiros (Joint Operation)	Saldo de propriedades para investimento	Participação de minoritários	Cessão de usufruto (Nota 12)	Participação líquida da Companhia
					(c)		(d)	(e)	
Propriedades em operação (a)	7,25% - 10,69%	7,75% - 10,69%	0,42% - 2,5%	5.276.783	(1.989.558)	3.287.225	(61.671)	(189.030)	3.036.524
Propriedades em construção (a)	7,5% - 10,25%	8,25% - 13,25%	2,5%	1.637.388	(197.007)	1.440.381	-	-	1.440.381
Propriedades em desenvolvimento (a)	-	-	-	914.020	(82.932)	831.088	-	-	831.088
Propriedades à desenvolver (b)	-	-	-	48.975	-	48.975	-	-	48.975
				7.877.166	**(2.269.498)**	**5.607.669**	**(61.671)**	**(189.030)**	**5.356.968**
	31 de dezembro de 2023								
					(c)		(d)	(e)	
Propriedades em operação (a)	6,75% - 10,30%	7,25% - 10,5%	0,42% - 2,5%	6.149.866	(2.601.234)	3.548.632	(62.667)	(200.710)	3.285.255
Propriedades em construção (a)	7% - 9,25%	7,75% - 11,25%	2,5%	512.041	(180.893)	331.148	-	-	331.148
Propriedades em desenvolvimento (a)	10,00%	12,00%	2,5%	995.654	4.295	999.949	-	-	999.949
Propriedades à desenvolver (b)	-	-	-	48.595	-	48.595	-	-	48.595
				7.706.156	**(2.777.832)**	**4.928.324**	**(62.667)**	**(200.710)**	**4.664.947**

(a) As PPIs em construção e em desenvolvimento possuem uma relação de valor justo por ABL-m² menor que as PPIs em operação, fato que é justificado pela taxa de risco aplicada na apuração da taxa de desconto utilizada na avaliação do fluxo de caixa descontado dessas PPIs. Essa taxa de risco tem como objetivo capturar as incertezas de uma PPI em construção ou em desenvolvimento, como alterações nas previsões de orçamento, modificações de projeto, possíveis modificativos solicitados por órgãos reguladores e atraso na conclusão do empreendimento, fazendo com que o valor justo seja menor do que se a PPI estivesse entregue e operando. Em média o valor justo por ABL-m² de PPI em desenvolvimento, está entre 50%-60% abaixo do valor justo por ABL-m² de PPI em operação. Ao decorrer da construção da PPI em desenvolvimento ocorre a queda na taxa de risco e a valorização da PPI, aproximando a relação valor justo por ABL-m².

(b) As PPIs a desenvolver estão mensuradas ao custo histórico, em decorrência das incertezas na mensuração do valor justo.

(c) Saldo correspondente a participação na fração ideal de parceiros nas PPIs, nessa situação a fração foi vendida e baixada no momento da venda.

(d) Saldo correspondente a participação dos minoritários nas controladas detentoras das PPIs. Na divulgação do balanço, seguindo as normas contábeis, eles são apresentados como acionistas não controladores no Patrimônio Líquido e Demonstrações do Resultado do Exercício (DRE).

(e) Conforme mencionado na Nota 12 a JHSF é a detentora da PPI, no entanto, concedeu o direito de resultado ao FII XP Malls com a opção de compra. Se exercida essa opção, o valor justo será baixado para o resultado do exercício e será reconhecido o ganho ou perda da venda.

As movimentações contábeis do exercício estão demonstradas a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**-**	**446.719**	**446.719**	**2.519.665**	**1.400.667**	**3.920.332**
Transferências (a)	-	-	-	426.889	(61.421)	365.468
Adições (a)	-	41.950	41.950	41.859	117.227	159.085
Variação no valor justo das propriedades (a)	-	50.396	50.396	594.684	(111.246)	483.439
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**-**	**539.066**	**539.066**	**3.583.096**	**1.345.227**	**4.928.324**
Transferências (d)	-	-	-	(347.263)	108.467	(238.796)
Adições (b)	-	72.005	72.005	49.492	357.862	407.354
Baixa - Custo (e)	-	-	-	(30.122)	-	(30.122)
Baixa - Valor justo (e)	-	(48.646)	(48.646)	(35.583)	(48.646)	(84.229)
Variação no valor justo das propriedades (c)	-	143.399	143.399	117.105	508.034	625.139
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**-**	**705.824**	**705.824**	**3.336.725**	**2.270.944**	**5.607.669**

(a) Vide demonstrações financeiras do exercício de 2023.

(b) As adições do exercício foram realizadas, substancialmente, no Shopping Cidade Jardim, unidades imobiliárias para locação e desenvolvimento do Faria Lima Shops.

(c) A Companhia apresenta uma valorização de seus ativos no montante de R$625.139 no exercício de 2024, esse montante subtraído as obrigações com permutas financeiras, cessão de usufruto e baixa de valor justo das Expansões do Bela Vista e Catarina Fashion Outlet que totalizam uma perda de R$1.514, perfazem o ganho líquido de valor justo no resultado consolidado no exercício de R$610.562 (R$374.684 em 2024). A valorização do exercício corresponde substancialmente ao valor de venda dos Shoppings, mencionadas nas Notas 1.2 e Nota 1.3. e registro de valor justo das unidades imobiliárias do empreendimento Fasano Residence e Village Mall.

(d) No período a Companhia transferiu R$347.263 de ativos imobiliários entre as rubricas de propriedades para investimento e títulos e valores mobiliários (Nota 1.2).

(e) A baixa corresponde a venda da Expansão III do Catarina Fashion Outlet (Nota 1.3.).

Abaixo demonstramos a ABL (Área Bruta Locável) dos empreendimentos em operação da Companhia:

	12-2024	12-2023
ABL - (m²) (na participação)	124.007	123.007
ABL Vaga - (m²) (na participação)	2.099	8.299

Em 2024 e 2023, os ativos da Companhia possuem taxa média de ocupação superiores a 95%.

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado, caso houvesse alterações nas taxas de descontos utilizadas para o cálculo do valor justo. Utilizamos as variações de 0,5 ponto percentual para cima ou para baixo.

		Efeitos de variações na taxa de desconto			
	12-2024 Consolidado	- 0,5 p.p	Efeito no resultado	+ 0,5 p.p	Efeito no resultado
Propriedades para investimento mensuradas a valor justo por fluxo de caixa descontado (a)	3.402.161	3.520.994	118.833	3.287.357	(114.804)

(a) A análise de sensibilidade foi realizada para as propriedades para investimentos avaliadas a valor justo pelo método de fluxo de caixa descontado (Shoppings e Expansões). O saldo demonstrado na coluna "Saldo em 12-2024 - Consolidado" não contém as propriedades para investimentos mantidas a custo ou avaliadas pelo método de comparativo de valor de mercado.

10. Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Estoque de lojas, hotéis e restaurantes (a)	-	-	93.145	74.567
Impostos e contribuições a recuperar	25.945	28.601	83.751	86.568
Impostos e contribuições diferidos (Nota 15)	-	-	6.190	6.111
Despesas com comissões de vendas a apropriar	2.678	-	8.036	4.880
Fundo de promoção de Shoppings (e)	-	-	20.548	29.922
Adiantamento a fornecedores (d)	1.930	1.081	64.669	64.490
Depósitos judiciais	4.218	4.199	30.030	19.304
Rateio de despesas administrativas	97.861	72.830	-	-
Operação de Swap (b)	-	-	10.884	10.465
Repasses a receber de parceiros em empreendimentos (f)	7.295	-	8.143	18.132
Outros créditos diversos (c)	1.355	492	23.010	44.548
Total	**141.282**	**107.203**	**348.406**	**358.987**
Circulante	**137.064**	**103.004**	**292.285**	**272.338**
Não circulante	**4.218**	**4.199**	**56.121**	**86.649**

(a) O saldo inclui gastos com projetos em desenvolvimento e adiantamento de importações para o estoque de nossas lojas.

(b) vide detalhes da transação na Nota 11.2.d).

(c) O saldo corresponde, substancialmente, a prêmios de seguros a apropriar, fees da marca Fasano, mútuo com lojistas, adiantamento para desenvolvimento de projetos futuros e recebíveis de natureza imobiliária.

(d) O saldo é atribuído ao número crescente de projetos da Companhia, os quais destacamos a expansão do Aeroporto e construção dos empreendimentos Village, BV Estates, Fasano Residence e Reserva Cidade Jardim.

(e) Fundo de reserva para suprir as obrigações de repasse de carteira do segmento imobiliário.

(f) Saldo correspondente a investimento de capex nos Shoppings e Aeroporto da Companhia, os quais serão reembolsados por parceiros.

11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	372.677	127.941	647.799	478.232
Debêntures (Nota 11.2)	2.845.656	1.569.367	3.842.323	2.786.436
	3.218.333	**1.697.308**	**4.490.122**	**3.264.668**
Circulante	**674.767**	**131.547**	**1.083.774**	**265.073**
Não circulante	**2.543.566**	**1.565.761**	**3.406.348**	**2.999.595**

11.1. Empréstimos e financiamentos

			Controladora		Consolidado	
Modalidade	**Indexador**	**Taxa de juros a.a.**	**12-2024**	**12-2023**	**12-2024**	**12-2023**
Capital de Giro	CDI	1,86% - 1,98% (a)	373.382	127.940	648.524	336.516
BNDES - Aeroporto	IPCA	8,95%	-	-	-	82.236
BNDES - Aeroporto	IPCA	5,49%	-	-	-	60.802
BNDES - Aeroporto	IPCA	1,79%	-	-	-	684
Saldo			**373.382**	**127.940**	**648.524**	**480.239**
Custo com empréstimos a amortizar			(705)	-	(725)	(2.007)
Saldo líquido (Nota 22)			**372.677**	**127.940**	**647.799**	**478.232**
Circulante			**372.677**	**25.201**	**555.440**	**90.462**
Principal e juros			373.382	25.201	556.142	91.555
(-) Custos			(705)	-	(702)	(1.093)
Não circulante			**-**	**102.738**	**92.359**	**387.770**
Principal e juros			-	102.738	92.382	388.683
(-) Custos			-	-	(23)	(913)

(a) A taxa média de juros da Controladora é de 1,86% e do Consolidado é de 1,98%.

Os empréstimos e financiamentos têm o seguinte cronograma de pagamento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	**12-2024**	**12-2023**	**12-2024**	**12-2023**
2024	-	25.201	-	91.554
2025	373.382	102.739	556.145	273.084
a partir de 2026	-	-	92.379	115.600
Total bruto	**373.382**	**127.940**	**648.524**	**480.238**
Custo com empréstimos à amortizar	(705)	-	(725)	(2.007)
Saldo líquido	**372.677**	**127.940**	**647.799**	**478.231**

A movimentação dos empréstimos e financiamentos da Companhia e do consolidado, está demonstrada abaixo:

Controladora

Modalidade	**12-2023**	**Liberações**	**Juros**	**Pagamento principal**	**Pagamento juros**	**Amortização de custos**	**12-2024**
Capital de giro e NP	127.940	740.000	57.176	(518.006)	(33.728)	-	373.382
Custos a amortizar	-	(2.836)	-	-	-	2.131	(705)
	127.940	**737.164**	**57.176**	**(518.006)**	**(33.728)**	**2.131**	**372.677**

Consolidado

Modalidade	**12-2023**	**Liberações**	**Juros**	**Pagamento principal**	**Pagamento juros**	**Amortização de custos**	**12-2024**
BNDES	143.720	-	20.636	(153.095)	(11.261)	-	-
Capital de giro	336.518	828.702	94.118	(562.771)	(48.043)	-	648.524
Custos a amortizar	(2.007)	(1.934)	-	-	-	3.216	(725)
	478.231	**826.768**	**114.754**	**(715.866)**	**(59.304)**	**3.216**	**647.799**

Abaixo demonstramos os vencimentos e as garantias dos empréstimos e financiamentos:

Modalidade	**Vencimento**	**Garantias**
Capital de giro	01/02/2027	Aval do controlador da Companhia
Capital de giro	03/01/2025	Direitos creditórios
Capital de giro	30/12/2027	Aval do controlador da Companhia
Capital de giro	29/09/2025	Quotas de controladas (segmento imobiliário) da Companhia

11.2 Debêntures, certificados de recebimentos imobiliários e notas comerciais

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
1.ª emissão das controladas (c)	CDI	2,15%	-	-	163.482	261.328
2.ª emissão das controladas (a) - 1ª Serie	CDI	1,90%	-	-	-	369.373
2.ª emissão das controladas (a) - 2ª Serie	IPCA	6,90%	-	-	790.156	416.752
8.ª emissão das controladas (b)	CDI	-	120.695	120.583	120.695	120.583
10.ª emissão das controladas (d)	CDI	2,00%	100.161	100.155	100.161	100.155
11.ª emissão das controladas (e)	CDI	2,75%	256.456	256.546	256.456	256.546
12.ª emissão das controladas (f) - 1ª Serie	CDI	2,92%	124.451	125.138	124.451	125.138
12.ª emissão das controladas (f) - 2ª Serie	CDI	2,92%	149.341	150.166	149.341	150.166
12.ª emissão das controladas (f) - 3ª Serie	CDI	1,50%	99.550	100.099	99.550	100.099
12.ª emissão das controladas (f) - 4ª Serie	IPCA	7,72%	98.145	98.676	98.145	98.676
12.ª emissão das controladas (f) - 5ª Serie	CDI	2,75%	149.339	150.164	149.339	150.164
12.ª emissão das controladas (f) - 6ª Serie	IPCA	7,08%	129.545	130.246	129.545	130.246
13.ª emissão das controladas (g) - 1ª Serie	CDI	2,25%	351.139	351.100	351.139	351.102
14.ª emissão das controladas (j) - 1ª Serie	CDI	2,25%	732.672	-	732.672	-
1.ª emissão das controladas (NC) - 1ª Serie (h)	CDI	2,25%	-	-	-	201.686
2.ª emissão das controladas (NC) - 1ª Serie (i)	CDI	2,25%	-	-	70.039	-
15.ª emissão das controladas (k)	IPCA	7,42%	611.043	-	611.043	-
Saldo			**2.922.537**	**1.582.873**	**3.946.214**	**2.832.014**
(-) Custos com emissão de debêntures			(76.881)	(13.507)	(103.891)	(45.578)
Saldo líquido (Nota 22)			**2.845.656**	**1.569.366**	**3.842.323**	**2.786.436**
Circulante			**302.090**	**106.345**	**528.334**	**174.611**
Principal e juros			312.914	108.975	570.988	211.573
(-) Custos			(10.824)	(2.630)	(13.995)	(6.458)
(-) Ajuste *debt modification*			-	-	(28.659)	(30.504)
Não circulante			**2.543.566**	**1.463.021**	**3.313.989**	**2.611.825**
Principal e juros			2.609.623	1.473.898	3.375.226	2.620.441
(-) Custos			(66.057)	(10.877)	(67.663)	(14.884)
(-) Ajuste *debt modification*			-	-	6.426	6.268

(a) Em 20 de maio de 2019, a Companhia realizou emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em três séries. Abaixo demonstramos os vencimentos:

Modalidade	Valor por emissão	Início da amortização	Vencimento
1ªSérie	R$ 310.000	27/06/2022	25/03/2035
2ªSérie	R$ 310.000	25/06/2019	25/03/2035

Em 07 de agosto de 2020 e 19 de setembro de 2022 a JHSF Malls S.A., formalizou com os debenturistas da 2ª Emissão alterações nas condições financeiras e não-financeiras que, resumidamente, resultam em:

- Redução do *spread* da ordem de 0,25% ao ano;
- Adoção de período de carência de juros, correção monetária e principal, resultando em redução dos desembolsos de Caixa da ordem de R$130.000 num prazo estimado de 30 meses;
- Prorrogação do prazo final de vencimento para 2035; e
- Supressão da obrigatoriedade de *rating* e da realização de Reestruturação Societária, conforme prevista na escritura da 2ª Emissão;
- Alongamento no prazo de carência da parcela do principal, que passa a ocorrer em janeiro de 2025;
- Alteração da remuneração das Debêntures referenciadas em IPCA, que passam a ser 6,90% ao ano, sem alterações nas Debêntures referenciadas em CDI.
- Inclusão de covenants financeiros que serão apurados trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras de sua controladora JHSF Participações S.A.

As operações têm como garantias reais frações ideais dos imóveis e recebíveis de aluguel de lojistas do Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e respectivas expansões. No 2° trimestre de 2023, foi aprovado através do 6° aditamento a retirada da obrigação do registro CVM da JHSF Malls S.A.

(b) Em 05 de dezembro de 2019, a Companhia concluiu a 8ª emissão de debêntures simples, conversíveis em ações, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures") no valor de R$120.000, com vencimento em 10/12/2029 e com remuneração a 100% do CDI.

(c) Em 09 de março de 2021 a JHSF Real Parque S.A. concluiu a 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em duas séries, para colocação privada no montante de R$260.000, sendo (i)

R$160.000 correspondentes às Debêntures da Primeira Série; (ii) R$100.000 às Debêntures da Segunda Série.
Sobre as Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% do CDI acrescidos de sobretaxa equivalente a 2,15% e sobre as Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios pré-fixados correspondentes a 9,4639% a.a. Para a 2° série, a Companhia contratou operação de Swap para reajustar a remuneração para CDI + 2,15% a.a.

A operação tem como garantias reais a alienação fiduciária do Imóvel Lastro, alienação fiduciária de ações de emissão da JHSF Real Parque S.A. e cessão fiduciária sobre direitos creditórios de titularidade da emissora decorrentes da exploração comercial do Imóvel Lastro. A Companhia é a fiadora presta fiança em favor da JHSF Real Parque S.A.
As práticas contábeis aplicáveis à operação de Swap estão demonstradas a seguir:

Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de hedge são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data em que o derivativo é contratado. Derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo e como passivos financeiros quando o valor justo for negativo. Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante os exercícios são lançados diretamente na demonstração de resultado.

(d) Em 25 de Junho de 2021, a Companhia concluiu a 10ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com garantia fidejussória no valor total de R$100.000, com vencimento em 25/06/2023 e remuneração de CDI + 1,45% a.a.

Em 26 de junho de 2023, a Companhia concluiu a repactuação programada das Debêntures para postergar a data de vencimento de 36 meses, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de junho de 2024 e alteração da taxa de remuneração para CDI + 2,00% a.a.

As Debêntures poderão ser objeto de Repactuação Programada no máximo 18 vezes.

(e) Em 15 de fevereiro de 2022, a Companhia concluiu a captação da 11ª Emissão de Debêntures Simples, em série única, em distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 476), no montante de R$250.000, com remuneração anual equivalente a CDI+2,75%, pelo prazo total de 5 anos.

(f) Em 30 de junho de 2022 foi concluída a captação da 12ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, em seis séries, para colocação privada.

As Debêntures foram subscritas por Securitizadora e serão utilizadas para lastrear a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), no montante de R$ 757.000, com prazo total de 12 anos e carência de 5 anos de amortização do principal, sendo subscritos na presente data o montante de R$ 607.280, e o saldo em até seis meses. As garantias estão atreladas a alienação fiduciária dos imóveis lastro e cotas da SPE, outorgadas em benefício da Securitizadora.

(g) Em 22 de dezembro de 2022 foi concluída a captação de 13ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie sem garantia real, em série única, no montante de R$350.000, pelo prazo total de 5 anos e carência de 3 anos de amortização do principal.

(h) Em 30 de novembro de 2023 a Companhia concluiu a 1 ª Emissão de Notas Comerciais em série com garantia Real e Fidejussória no montante de R$150.000 e R$50.000, liquidadas em 2024 por decisão estratégica da Companhia.

(i) Em 27 de junho de 2024 a Companhia concluiu a 2 ª Emissão de Notas Comerciais em série com garantia Real e Fidejussória no montante de R$70.000, com vencimento em maio de 2025.

(j) Em 31 de julho de 2024 a Companhia concluiu a captação da 14 ª Emissão de Certificados de Recebimentos Imobiliários, CRI em 4 séries, com distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 160), no montante de R$700.000, com remuneração anual equivalente a: (i) CDI+0,20% a.a. para a 1ª série (prazo de 5 anos); (ii) taxa prefixada de 12,14% a.a. para a 2ª série (prazo de 7 anos); (iii) CDI+0,35% a.a. para 3ª série (prazo de 7 anos); e (iv) IPCA +7,02% a.a. para a 4ª série.

(k) Em 08 de novembro de 2024 a Companhia concluiu a captação da 15 ª Emissão de Certificados de Recebimentos Imobiliários, CRI em 3 séries, com distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 160), no montante de R$600.000, com remuneração anual equivalente a: (i) IPCA +7,42% a.a. para a 1ª série (prazo de 10 anos); (ii) IPCA +7,46% a.a. para a 2ª série (prazo de 12 anos); (iii) IPCA +7,50% a.a. para 3ª série com prazo total de 15 anos.

As debêntures, certificados de recebimentos imobiliários e notas comerciais, têm o seguinte cronograma de pagamento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	**12-2024**	**12-2023**	**12-2024**	**12-2023**
2024	-	108.975	-	211.573
2025	312.915	111.111	570.988	472.900
a partir de 2026	2.609.622	1.362.787	3.375.226	2.147.539
Total bruto	**2.922.537**	**1.582.873**	**3.946.214**	**2.832.012**
Custo com debêntures a amortizar	(76.881)	(13.507)	(81.658)	(21.344)
Ajuste *debt modification*	-	-	(22.233)	(24.232)
Total líquido	**2.845.656**	**1.569.366**	**3.842.323**	**2.786.436**

A movimentação das debêntures da Companhia e do consolidado, está demonstrada abaixo:

Controladora

Modalidade	**12-2023**	**Liberações**	**Juros**	**Pagamento principal**	**Pagamento juros**	**Amortização de custos**	**Ajuste *debt modification***	**12-2024**
Debêntures	1.582.873	1.300.000	240.227	(4.163)	(196.400)	-	-	2.922.537
Custos a amortizar	(13.507)	(64.421)	-	-	-	1.047	-	(76.881)
	1.569.366	**1.235.579**	**240.227**	**(4.163)**	**(196.400)**	**1.047**	**-**	**2.845.656**

Consolidado

Modalidade	**12-2023**	**Liberações**	**Juros**	**Pagamento principal**	**Pagamento juros**	**Amortização de custos**	**Ajuste *debt modification***	**12-2024**
Debêntures	2.832.016	1.370.000	375.343	(301.663)	(329.480)	-	-	3.946.214
Custos a amortizar	(45.578)	(65.958)	-	-	-	5.641	2.004	(103.891)
	2.786.436	**1.304.042**	**375.343**	**(301.663)**	**(329.480)**	**5.641**	**2.004**	**3.842.323**

Covenants

A Companhia acompanha periodicamente o cumprimento das cláusulas de *covenants* financeiros e não financeiros de acordo com as regras contratuais. Para o período findo em 31 de dezembro de 2024, não foram observadas evidências de descumprimentos destas cláusulas. A seguir demonstramos os índices financeiros estabelecidos em contrato:

	1º Emissão de controlada (antiga) e 14º Emissão de controladora (a)	**Malls** 12° Emissão de controladora e 2° Emissão de controlada (a)	**Real Parque** 1° Emissão de controlada	**JHSF Participações** 10° Emissão de controladora	**JHSF Participações** 11° e 13° Emissão de controladora	**JHSF Participações** 12° Emissão de controladora e 2° Emissão de controlada (a)
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	1.672.080	1.672.080	1.672.080	1.672.080	1.672.080	1.672.080
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(4.490.122)	(4.490.122)	(4.490.122)	(4.490.122)	(4.490.122)	(4.490.122)
Arrendamentos financeiros	(58.710)	(58.710)	(58.710)	-	-	(58.710)
Contas a receber performado - 12 meses	-	-	626.919	-	626.919	626.919
Dívida mandatoriamente conversível	120.695	120.695	120.695	-	120.695	120.695
Dívida Líquida	**(2.756.057)**	**(2.756.057)**	**(2.129.138)**	**(2.818.042)**	**(2.070.428)**	**(2.129.138)**
Dívida inferior a R$3.200.000	**(3.200.000)**	**(3.200.000)**				
Patrimônio Líquido			**5.836.514**	**5.836.514**	**5.836.514**	**5.836.514**
Razão Dívida Líquida / Patrimônio Líquido			**0,36**	**0,48**	**0,35**	**0,36**
Indicadores contratuais	**Dívida Líquida inferior ao saldo de R$3.200.000**	**Dívida Líquida inferior ao saldo de R$3.200.000**	**Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6**	**Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6**	**Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6**	**Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6**

(a) A Dívida Líquida segue as premissas e critérios de cálculo estabelecidos em contrato, por esse motivo diferem entre si.

12. Contas a pagar comerciais e outras

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Fornecedores (Nota 22)	5.493	1.259	206.003	217.059
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 22) (a)	119.861	106.648	119.861	106.648
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Cessão de Usufruto (b) (Nota 22)	-	-	189.030	200.710
Total	**125.354**	**107.907**	**514.894**	**524.417**
Circulante	**5.493**	**1.259**	**220.532**	**231.521**
Não circulante	**119.861**	**106.648**	**294.362**	**292.896**

(a) Em 2021 a Companhia assumiu o compromisso por permuta de terreno de 2.445 m² e que integrará o Shops Faria Lima (empreendimento em desenvolvimento). A negociação prevê a troca de terreno por distribuição dos fluxos de caixa operacionais gerados pelo Shopping no percentual de 25,38% e pela Torre comercial em 14,46%. O saldo é atualizado a valor justo, seguindo a mesma metodologia de fluxo de caixa descontado apresentado na Nota 9.

(c) Em 24 de junho de 2019, a Companhia firmou com o XP Malls a cessão do usufruto da fração ideal de 17,99% do Catarina Fashion Outlet, pela qual o XP Malls poderá usufruir de 17,99% do NOI (Net Operating Income) do Catarina Fashion Outlet por trinta anos e contrato de opção de compra da respectiva fração ideal. A operação tem como garantia a própria fração ideal e o valor da operação é de R$ 112.213. A seguir a movimentação da transação de usufruto:

	Passivo financeiro
Total em 31 de dezembro de 2022	**169.818**
Atualização de cessão de usufruto	30.892
Total em 31 de dezembro de 2023	**200.710**
Atualização de cessão de usufruto	(11.680)
Total em 31 de dezembro de 2024	**189.030**
Circulante	**14.529**
Não circulante	**174.501**

A seguir, demonstramos o cronograma prévio para a amortização dos saldos:

Ano	12-2024	12-2023
2024	-	14.462
2025	14.529	14.689
2026	14.757	14.894
2027	14.960	15.050
Após 2027	144.784	141.615
Total	**189.030**	**200.710**

13. Débitos diversos

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	16.095	4.182	145.526	152.887
Impostos e contribuições diferidos (Nota 15)	-	-	138.908	125.893
Arrendamentos (Nota 22) (a)	-	-	175.145	133.956
Provisão de custo de obra a incorrer (d)	-	-	-	68.765
Provisão para perda em investimentos	118.213	57.678	-	-
Fundo de reserva de aluguéis	-	-	13.315	5.167
Direito de resgate de pontos – Plano de milhas JHSF	-	-	4.186	7.320
Receita diferida – Cessão de direito de uso	-	-	6.642	8.546
Contas a pagar por aquisição de terreno (c)	-	-	182.017	93.527
Outras contas a pagar	20.039	3.400	49.811	40.943
Total de Débitos diversos	**154.347**	**65.260**	**715.550**	**637.004**
Circulante	**27.424**	**7.582**	**385.761**	**247.197**
Não circulante	**126.923**	**57.678**	**329.789**	**389.807**
Adiantamento de clientes (b)	**21.013**	**-**	**412.487**	**241.284**
Circulante	**21.013**	**-**	**412.487**	**241.284**
Não circulante	-	**-**	-	**-**

(a) O saldo corresponde às obrigações dos contratos de locação de imóveis administrativos e operacionais (lojas, restaurantes e hotéis).

(b) O saldo corresponde, substancialmente, aos adiantamentos de clientes de incorporação imobiliária dos empreendimentos Reserva Cidade Jardim, Real Parque e Grand Lodge.

(c) Em novembro de 2024, a Companhia realizou a aquisição de terreno localizado em São Roque – SP, com área de 2.851.194 m², no valor de R$132.004 que será destinado à expansão do Aeroporto São Paulo Catarina e será pago em parcela única vincenda em 10 anos, o saldo será remunerado pelo CDI e os juros serão pagos anualmente.

(d) Em junho de 2024 a Companhia firmou MoU para a venda do Shopping Bela Vista (Nota 1.3), o acordo prevê a extinção da obrigação de construção de frações ideais do respectivo Shopping firmada com os acionistas minoritários

14. Partes relacionadas

		Controladora		Consolidado	
		12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Créditos com controladas (+)		1.010.659	222.245	-	-
Débitos com controladas (-)		(584.329)	(542.443)	-	-
Créditos e débitos líquidos com controladas (=)	(a)	**426.330**	**(320.198)**	**-**	**-**
Dividendos a receber de controladas (+)		**15.801**	**15.801**	**-**	**-**
Créditos com outras partes relacionadas e coligadas (+)		-	-	141.809	70.113
Débitos com outras partes relacionadas e coligadas (-)		-	-	(22.920)	(6.845)
Créditos e débitos líquidos com outras partes relacionadas (=)		**-**	**-**	**118.889**	**63.268**
Total de créditos e débitos líquidos com partes relacionadas (=)		**442.131**	**(304.397)**	**118.889**	**63.268**
Total de créditos com partes relacionadas		**1.026.460**	**238.046**	**141.809**	**70.113**
Circulante		**15.801**	**15.801**	**-**	**-**
Não circulante		**1.010.659**	**222.245**	**141.809**	**70.113**
Total de débitos com partes relacionadas		**584.329**	**542.443**	**22.920**	**6.845**
Circulante		**584.329**	**542.443**	**19.918**	**3.396**
Não circulante		**-**	**-**	**3.002**	**3.449**

Os saldos ativos e passivos com controladas estão assim apresentados:

	Controladora	
	12-2024	**12-2023**
Crédito com partes relacionadas (a)		
JHSF Adm. do Catarina Aeroporto S.A.	211.571	37.837
JHSF Malls S.A.	280.033	-
Polônia Incorporações S.A.	87.633	-
JHSF Incorporações Ltda.	81.832	18.156
Nova TH Empreendimentos e Incorporações Ltda.	74.915	19.933
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	62.192	38.325
Lyon Comércio, Importação e Exportação Ltda.	38.754	-
JHSF Capital	37.779	-
Cidade Jardim Shops S.A.	24.039	2.113
Milano Administradora de Bens Ltda.	15.438	7.057
Hotel Marco Internacional S.A.	12.661	4.661
JHSF Meios Eletrônicos Ltda.	10.347	-
Aveiro Incorporações Ltda.	-	12.078
JHSF Real Parque S.A.	-	109
JHSF Empreendimentos Village 1	10.080	3.913
JHSF Empreendimentos Village 3	-	4.661
Outros	63.386	73.402
Total	**1.010.659**	**222.245**

	Controladora	
	12-2024	**12-2023**
Débitos com partes relacionadas (a)		
Canárias Administradora de Bens Ltda.	224.392	224.032
Cia. Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	107.301	26.685
JHSF Engenharia S.A.	88.234	89.060
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	41.237	34.238
Shopping Ponta Negra S.A.	37.110	28.757
Santa Helena S.A.	26.972	8.216
Cajueiros Real Estates Venture Ltda	24.037	24.770
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	8.028	8.028
JHSF Malls S.A.	-	27.902
JHSF Meios Eletrônicos Ltda	-	2.469
JHSF Incorporações		28.679
Outros	27.017	39.607
Total	**584.329**	**542.443**

(a) Saldos com as controladas para suprir recursos para as atividades operacionais, sem remuneração nem vencimento, assim os saldos de ativos foram classificados no ativo não circulante e o saldo de passivo no circulante.

Transações comerciais

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui o montante de R$101.841 (R$90.215 em 2023) de recebíveis financeiros registrados na rubrica de Contas a Receber, junto aos acionistas, membros do conselho de administração e administradores decorrentes da comercialização de unidades imobiliárias e serviços, os relacionamos a seguir:

Data da Operação	Empresa JHSF	Contraparte	Vínculo da Contraparte com a JHSF	Natureza da Operação	Valor da Operação	Saldo devedor em 31.12.2024	Detalhes da Operação
23/12/2020	Canárias Administradora de bens Ltda.	Aamj Imóveis e Participações Ltda.	Conselho de Administração da Companhia e do Comitê	Venda de unidade imobiliária.	2.775	449	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo é corrigido pelo IPCA + 4%, vencendo a última parcela em maio de 2024.
18/11/2019	Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Taxa de adesão do Catarina Jets	1.600	1.600	Taxa de adesão ao programa de serviços aeronáuticos do Aeroporto Catarina.
20/09/2021	Polônia Incorporações Ltda	José Auriemo Neto	Acionista Controlador da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	17.817	18.095	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates, localizado no município de Porto Feliz. O saldo é corrigido pelo IPCA + 4,5%, vencendo a última parcela em setembro de 2024.
30/06/2022	Aveiro Incorporações Ltda.	Terra Alta Empreendimentos Ltda.	Empresa do Acionista Controlador e familiares	Venda de unidade imobiliária.	20.502	15.696	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Reserva Cidade Jardim com correção pelo INCC + parcela vinculada ao habite-se.
02/09/2022	Santa Helena Participações S.A.	Amgf Empreendimentos e Participações Ltda	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.068	3.937	Venda de unidade imobiliária de Empreendimento localizado no município de Bragança. O saldo é corrigido pelo IPCA + 4%, vencendo a última parcela em maio de 2029.
30/06/2023	Canárias Administradora de bens Ltda.	Patricia Ayres Gdikian	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.857	4.217	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2028.
30/06/2023	Canárias Administradora de bens Ltda.	Renato Ferreira Barbosa e Mara Boaventura Dias	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.670	3.906	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2028.
30/09/2024	Polônia Incorporações Ltda	Rogério Lacerda (Casa Amarela)	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	9.942	10.014	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates, localizado no município de Porto Feliz. O saldo é corrigido pelo IPCA + 3,5%, vencendo a última parcela em abril de 2031.
30/09/2024	Aveiro Incorporações Ltda.	Amgf Empreendimentos e Participações Ltda	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	26.183	26.146	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Reserva Cidade Jardim com correção pelo INCC + juros de 3%, vencendo a última parcela em outubro de 2034.
30/09/2024	Polônia Incorporações Ltda	Amgf Empreendimentos e Participações Ltda	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	17.816	17.782	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Boa Vista Estates, localizado no município de Porto Feliz. O saldo é corrigido pelo IPCA + 3%, vencendo a última parcela em outubro de 2034.
Total					**110.229**	**101.841**	

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui o montante de R$23.416 (R$23.320 em 31 de dezembro de 2023) de recebíveis financeiros referente a vendas de unidades imobiliárias com familiares dos acionistas, familiares dos membros do conselho de administração e/ou familiares dos administradores.

As vendas mencionadas acima para acionistas, membros do conselho de administração, administradores e familiares representam menos de 5% do total das receitas liquidas do período.

Dividendos a pagar

	Dividendos
Em 31 de dezembro de 2022	**114.487**
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2022 pago (caixa) (DFC)	(97.500)
Dividendo intermediário à débito da conta de lucros retidos (DMPL)	437.500
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2023	107.477
Abatimento dos dividendos mínimos do dividendo intermediário	(107.477)
Pagamento de dividendo intermediário (DFC)	(204.486)
Em 31 de dezembro de 2023	**250.001**
Pagamento de dividendo intermediário (DFC)	**(250.001)**
Dividendo intermediário à débito da conta de lucros retidos (DMPL)	**62.500**
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2024 (DMPL)	**202.924**
Em 31 de dezembro de 2024	**265.424**

Em 20 de dezembro de 2024, a Companhia aprovou o pagamento de dividendos intermediários à débito da conta de reservas de lucros existentes no balanço da Companhia de 30 de setembro de 2024, no montante de R$ 62.500 que foram pagos nos meses de janeiro, fevereiro e março de 2025.

Remuneração dos administradores

12-2024	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria	Total
Número de Membros	6	6	3	3	18
Salário / Pró-labore / Remuneração	11.833	6.459	459	408	19.159
Bonificação	16.269	5.579	-	-	21.848
Benefícios Diretos e Indiretos	399	186	-	-	585
Remuneração Total	**28.501**	**12.224**	**459**	**408**	**41.592**

12-2023	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria	Total
Número de Membros	5	7	3	3	18
Salário / Pró-labore / Remuneração	6.980	6.180	459	408	14.027
Bonificação	11.030	7.723	-	-	18.753
Benefícios Diretos e Indiretos	274	99	-	-	373
Remuneração Total	**18.284**	**14.002**	**459**	**408**	**33.153**

15. Impostos e contribuições correntes e diferidos

15.1. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal dos ativos e passivos e os seus respectivos valores contábeis. Dada à natureza, os impostos e contribuições diferidos ativos / (passivos) estão apresentados da seguinte forma:

Consolidado	12-2024			12-2023		
Bases tributárias	**Ativo**	**Passivo**	**Líquido**	**Ativo**	**Passivo**	**Líquido**
Depreciação fiscal	-	(69.984)	(69.984)	-	(60.290)	(60.290)
Atividade imobiliária	-	(153.880)	(153.880)	-	(141.744)	(141.744)
PECLD	-	(621)	(621)	-	(604)	(604)
Prejuízo fiscal	35	-	35	6.111	-	6.111
Valor justo PPI's	-	(911.539)	(911.539)	-	(795.615)	(795.615)
Outros impostos	6.155	(3.628)	2.527	-	(5.104)	(5.104)
Total	**6.190**	**(1.139.652)**	**(1.133.462)**	**6.111**	**(1.003.357)**	**(997.246)**
Circulante (Nota 14)	**-**	**(138.908)**	**(138.908)**	**-**	**(125.893)**	**(125.893)**
Não circulante	**6.190**	**(1.000.744)**	**(994.554)**	**6.111**	**(877.464)**	**(871.353)**

Em 31 de dezembro de 2024, o prejuízo fiscal na Controladora é de R$795.844 (R$744.218 em 2023), no consolidado é de R$1.224.001 (R$1.221.032 em 2023).

15.2. Reconciliação da despesa com imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	871.318	468.906	995.423	715.959
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(296.248)	(159.428)	(338.444)	(243.426)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Imposto de renda e contribuição social alíquota 34% sem constituição de créditos tributários diferidos (a)	(159.809)	(216.695)	21.423	(178.083)
Diferença de alíquota do lucro presumido	178.160	201.911	178.160	201.911
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	260.997	157.838	4.983	1.503
Resultado com imposto de renda e contribuição social	**(16.900)**	**(16.373)**	**(133.878)**	**(218.094)**
Alíquota efetiva	**1,94%**	**3,49%**	**13.45%**	**30,46%**
Imposto de renda e contribuição social correntes	(56)	-	(12.190)	(14.002)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(16.844)	(16.373)	(121.688)	(204.092)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	**(16.900)**	**(16.373)**	**(133.878)**	**(218.094)**

(a) O saldo consolidado corresponde, substancialmente a diferença de alíquota dos projetos de incorporação imobiliária que são tributados pelo lucro presumido ou pelo Regime Especial de Tributação ("RET"). Na controladora, o saldo corresponde a prejuízos fiscais não constituídos.

16. Provisão para demandas judiciais

As provisões para demandas judiciais foram constituídas conforme descrito na nota 3.16. e possuem expectativa de liquidação superior a um ano, são classificadas no passivo não circulante.

Provável	Controladora			Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Total	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	**4.710**	**8.417**	**13.127**	**18.466**	**8.498**	**6.276**	**33.241**
Provisão em 2023 (Nota 20)	-	-	-	12.818	3	14.168	26.989
Reversão em 2023 (Nota 20)	-	-	-	(1.586)	(21)	(5.181)	(6.788)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**4.710**	**8.417**	**13.127**	**29.698**	**8.480**	**15.263**	**53.441**
Provisão em 2024 (Nota 20)	-	-	-	6.763	36	16.114	22.913
Reversão em 2024 (Nota 20)	(4.710)	-	(4.710)	(24.399)	(64)	(16.799)	(41.262)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**-**	**8.417**	**8.417**	**12.062**	**8.452**	**14.578**	**35.092**

Possível	Consolidado			
	Trabalhistas (a)	Tributárias (b)	Cíveis (c)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	26.439	24.387	196.408	247.234
Provisão (reversão) 2023	71	65.863	25.555	91.489
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**26.510**	**90.250**	**221.963**	**338.723**
Provisão (reversão) 2024	(19.028)	(1.216)	75.231	54.987
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**7.483**	**89.034**	**297.194**	**393.710**

(a) A redução das causas trabalhistas refere-se à prescrição de processos e provisões de ordem previdenciária.

(b) A redução das causas tributárias é justificada por processo movido pela Receita Federal do Brasil em que foi proferida decisão que aceitou a garantia, bem como foi apresentada manifestação da fazenda informando a averbação da inscrição.

(c) O aumento é justificado por ações cíveis de empreendimentos imobiliários da Companhia, os quais os assessores jurídicos da Companhia estimaram probabilidade de perda possível.

17. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o capital social da Companhia totalizou o montante de R$1.865.950, representado por 679.328.541 ações ordinárias nominativas.

Capital autorizado:

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante emissão de novas ações, desde que o capital social não exceda 752.000.000 de ações ordinárias.

Ações em tesouraria

Ações em tesouraria são reconhecidas ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios.

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possui o total de 3.637.400 (1.709.574 em 31 de dezembro de 2023) ações em tesouraria. No exercício foram adquiridas 1.927.826 (Nota 23) e desembolsou o montante de R$ 10.608 (DMPL).

Opções outorgadas reconhecidas

Stock options: as ações correspondentes às opções ora outorgadas poderão ser adquiridas após o vencimento dos prazos de carência, conforme regras estabelecidas no plano de opção de compra de ações da Companhia.

Ajuste de avaliação patrimonial

Refere-se à variação entre o preço que seria recebido pela venda dos títulos e valores mobiliários ou que seria pago pela transferência em uma transação entre participantes do mercado na data de mensuração.

17.1. Destinação do resultado

Reserva legal - É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social ou facultada a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital, exceder de 30% do capital social.

Reserva de lucros a realizar - corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedades para investimento, líquida dos tributos. Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório for superior à parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar.

O cálculo da reserva de lucros a realizar está demonstrado como segue:

	12-2024
Reserva de lucros a realizar no início do exercício	1.415.492
Variação do valor justo	610.562
IR/CS diferidos sobre variação do valor justo	(121.688)
Valor justo realizado na venda de ativos (Nota (1.1)	(47.681)
(=) Parcela do Lucro não realizado no exercício	**441.193**
Reserva de lucros a realizar	**1.856.685**

Reserva para retenção de lucro - corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para reserva legal e da proposta de distribuição de dividendos. Visa principalmente, atender aos planos de investimento previstos em orçamento de capital para o desenvolvimento de novos negócios.

Política de distribuição de dividendos - Aos acionistas é garantido o direito de receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% sobre o lucro líquido, com os seguintes ajustes:

O decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal, de reservas para contingências e da parcela do lucro a realizar e o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas.
Segue o demonstrativo de cálculo dos dividendos:

	12-2024
Lucro do exercício	854.418
Constituição da reserva legal	(42.721)
(=) Resultado do exercício após a constituição da reserva legal	**811.697**
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	**(202.924)**
Parcela do Lucro não realizado no exercício	**(441.193)**
Lucro à disposição da assembleia	**167.580**

Proposta de Orçamento de Capital – Retenção de Lucros - Artigo 196 da Lei nº 6.404/76

O plano de negócios da Companhia considera, para o exercício de 2025, investimentos e aplicações de capital no valor de R$167.580 para atender ao projeto de crescimento dos negócios que prevê a conclusão das expansões dos Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e hangares do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, conclusão das obras em andamento do Complexo Fazenda Boa Vista e obras dos empreendimentos Real Park, Fazenda Santa Helena, Reserva Cidade Jardim e Shops Faria Lima.

Desta forma, propõe-se a retenção de parcela do lucro líquido do exercício de 2024 no montante de R$167.580.

18. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	12-2024	12-2023
Receita com venda de imóveis	664.241	766.699
Receita com shoppings centers e locações comerciais	490.150	428.420
Receita com hotéis e restaurantes	419.143	411.299
Receita com operações aeroportuárias	180.395	119.461
Receita bruta operacional	**1.753.929**	**1.725.879**
(-) Impostos sobre a receita	(138.186)	(124.743)
(-) Cancelamentos e taxas de cartão	(7.810)	(7.661)
Receita líquida operacional	**1.607.933**	**1.593.474**

19. Custos e despesas por natureza e função

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Despesas por função				
Custos	(1.237)	-	(689.591)	(651.259)
Despesas gerais e administrativas e comerciais	(22.882)	(17.686)	(379.551)	(350.575)
	(24.119)	**(17.686)**	**(1.069.142)**	**(1.001.834)**
Despesas por natureza				
Pessoal	(55.604)	(44.007)	(295.800)	(271.927)
Serviços de terceiros	(8.303)	(4.795)	(73.343)	(64.377)
Depreciações e amortizações	(4.036)	(3.776)	(41.236)	(29.402)
Consultoria	(7.068)	(5.139)	(48.039)	(37.196)
Ocupação	(2.209)	(1.045)	(79.762)	(93.769)
Promoções e eventos	(3.870)	(2.907)	(33.463)	(38.125)
Custo das unidades vendidas	-	-	(171.965)	(182.306)
Custo da mercadoria vendida	-	-	(217.070)	(189.626)
Custo dos serviços prestados	-	-	(48.578)	(18.553)
Custo de hospedagem	-	-	(18.106)	(16.147)
Custo com operações aeroportuárias	-	-	(15.354)	(20.830)
Comissões	-	-	(9.204)	(13.885)
Despesas lojas vagas	-	-	(421)	(1.031)
Assistência jurídica	(2.082)	(2.765)	(13.697)	(23.411)
Outros custos e despesas	(2.887)	(1.185)	(11.718)	(7.295)
	(86.059)	**(65.619)**	**(1.077.756)**	**(1.007.880)**
Serviços compartilhados (a)	61.940	47.933	8.614	6.046
	(24.119)	**(17.686)**	**(1.069.142)**	**(1.001.834)**

(a) A Companhia incorreu em despesas com remuneração da diretoria e pessoal, serviços jurídicos, despesas com viagens e outros serviços alocados na JHSF Participações S.A. e rateadas através de *Cost Sharing*, que são faturadas através de notas de débito para a Companhia e suas controladas.

20. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes e créditos diversos	-	1.260	(9.498)	(16.745)
Plano de outorga de ações (Nota 27)	(1.820)	(2.090)	(1.820)	(2.090)
Reversão (provisão) para demandas judiciais (Nota 16)	4.710	-	18.349	(20.200)
Indenizações a funcionários	-	-	(1.138)	(5.383)
Depreciações e amortizações	-	-	(22.288)	(22.678)
Outras despesas e receitas operacionais (a)	14.070	(9.980)	76.148	17.207
	16.960	**(10.810)**	**59.753**	**(49.889)**

(a) O saldo corresponde, substancialmente ao resultado da venda da Expansão III do Catarina Fashion Outlet.

21. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Receitas financeiras				
Atualização Monetária	23.963	1.016	49.331	18.840
Variação cambial ativa	9.601	-	77.351	-
Juros de carteira de clientes	-	-	27.325	37.652
Outras receitas financeiras	50	3	27.227	14.684
Variação de cotas de fundo de investimento imobiliário	20.336	54.684	-	41.571
	53.950	**55.703**	**181.234**	**112.747**
Despesas financeiras				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(5.744)	(80.186)	(317.059)	(263.012)
Amortização de custos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.705)	(145)	(14.354)	(2.909)
Remuneração sobre fundos de investimento	-	-	(3.514)	(3.714)
Resultado com operações de swap	(19.069)	-	(19.069)	-
Variação cambial passiva	-	(106)	-	(11.842)
Variação de cotas de fundo de investimento imobiliário	-	-	(1.383)	-
Descontos concedidos	(46)	(5)	(5.431)	(4.163)
Encargos financeiros sobre leasing	-	-	(13.350)	(8.477)
Outras despesas financeiras	(1.961)	(384)	(35.414)	(23.528)
	(28.525)	**(80.826)**	**(409.574)**	**(317.645)**
Resultado financeiro líquido	**25.425**	**(25.123)**	**(228.340)**	**(204.898)**

22. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros para atender às suas necessidades operacionais e reduzir a exposição a riscos de crédito de taxas de juros e de moeda. Segue abaixo a categoria dos principais instrumentos financeiros:

	Controladora			Controladora		
	31 de dezembro de 2024			31 de dezembro de 2023		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Aplicações financeiras (Nota 4)	705.227	-	705.227	12.196	-	12.196
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	423.674	-	423.674	289.530	-	289.530
Contas a receber (Nota 5)	-	9.390	9.390	-	8.798	8.798
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	-	1.026.460	1.026.460	-	238.046	238.046
Total dos instrumentos ativos	**1.128.901**	**1.035.850**	**2.164.751**	**301.726**	**246.844**	**548.570**
Passivos						
Fornecedores (Nota 12)	-	5.493	5.493	-	1.259	1.259
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	372.677	372.677	-	127.941	127.941
Debêntures (Nota 11.2)	-	2.845.656	2.845.656	-	1.569.367	1.569.367
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	584.329	584.329	-	542.443	542.443
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	-	119.861	119.861	-	106.648	106.648
Total dos instrumentos passivos	**-**	**3.928.016**	**3.928.016**	**-**	**2.347.658**	**2.347.658**

	Consolidado 31 de dezembro de 2024			Consolidado 31 de dezembro de 2023		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Aplicações financeiras (Nota 4)	1.056.814	-	1.056.814	265.567	-	265.567
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	546.076	-	546.076	326.174	-	326.174
Contas a receber (Nota 5)	-	1.166.705	1.166.705	-	1.232.675	1.232.675
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	-	141.809	141.809	-	70.113	70.113
Total dos instrumentos ativos	**1.602.890**	**1.308.514**	**2.911.404**	**591.741**	**1.302.788**	**1.894.529**
Passivos						
Fornecedores (Nota 12)	-	206.003	206.003	-	217.059	217.059
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	647.799	647.799	-	478.232	478.232
Debêntures (Nota 11.2)	-	3.842.323	3.842.323	-	2.786.436	2.786.436
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	-	119.861	119.861	-	106.648	106.648
Cessão de Usufruto (Nota 12)	-	189.030	189.030	-	200.710	200.710
Arrendamentos (Nota 13)	-	175.145	175.145	-	133.956	133.956
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	22.920	22.920	-	6.845	6.845
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	-	182.017	182.017	-	93.527	93.527
Total dos instrumentos passivos	**-**	**5.385.098**	**5.385.098**	**-**	**4.023.413**	**4.023.413**

22.1. Gerenciamento de riscos

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

A mensuração é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e

Nível 3 - Instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se do valor contábil, conforme demonstrado:

Ativos	**Valor contábil**	**Valor justo**	**Nível hierárquico do valor justo**
Propriedades para investimento (Nota 9)	5.607.669	5.607.669	3
Aplicações financeiras (Nota 4)	1.056.814	1.056.814	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	545.454	545.454	2
Títulos e valores mobiliários - ações (Nota 4)	622	622	1
Ativos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado			
Contas receber, líquido de PECLD e AVP (Nota 5)	1.166.705	1.067.224	3
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	141.809	141.809	3
Passivos			
Empréstimos e financiamentos, líquidos dos custos (Nota 11.1)	647.799	546.546	2
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 11.2)	3.842.323	3.241.755	2
Cessão de Usufruto (Nota 12)	189.030	159.484	3
Arrendamentos (Nota 13)	175.145	147.769	3
Fornecedores (Nota 12)	206.003	173.804	3
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	22.920	22.920	3
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	182.017	153.567	3
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	119.861	101.126	3

Risco de taxas de juros

A Companhia possui empréstimos, financiamentos e debêntures indexados ao CDI, TJLP e IPCA expondo esses passivos a flutuações nas taxas de juros que são monitorados pela Companhia.

Análise da sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores aos quais a Companhia estava exposta, foram definidos cinco cenários diferentes com base em projeções divulgadas por instituições financeiras. Foram obtidas as projeções para tais indexadores e para o Dólar, para os próximos 12 meses, ou seja, 31 de dezembro de 2025, e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de +25%, +50%, -25% e -50%.

A tabela a seguir demonstra os eventuais impactos nos principais ativos e passivos sujeitos à volatilidade da sua remuneração:

Exposição patrimonial	Exposição Cenário Provável	Índice	12-2024 US$	12-2024 R$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de aumento 25%	Resultado	50%	Resultado	Cenários de queda -25%	Resultado	-50%	Resultado
Aplicação financeira em R$ (Nota 4)	15,63%	98,5% do CDI	-	746.453	863.126	116.673	19,54%	143.654	23,45%	172.385	11,72%	86.192	7,82%	57.462
Aplicação financeira em US$ (Nota 4)	5,90	Dólar	50.120	310.361	295.708	(14.653)	7,38	59.274	8,85	133.201	4,43	(88.580)	2,95	(162.507)
Títulos e valores mobiliários em US$ (Nota 4)	5,90	Dólar	8.576	622	50.598	49.976	7,38	62.626	8,85	75.276	4,43	37.327	2,95	24.677
Contas a receber em R$ (Nota 5)	6,92%	INCC	-	978.972	1.046.717	67.745	8,65%	84.681	10,38%	101.617	5,19%	50.809	3,46%	33.872
Contas a receber - Aluguéis em R$	6,32%	IGP-M	-	81.668	86.827	5.159	7,90%	6.449	9,48%	7.739	4,74%	3.869	3,16%	2.580
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	15,63%	CDI	-	648.524	749.880	(101.356)	19,54%	(126.695)	23,44%	(152.034)	11,72%	(76.017)	7,81%	(50.678)
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	5,81%	IPCA	-	-	-	-	7,26%	-	8,72%	-	4,36%	-	2,91%	-
Debêntures (Nota 11.2)	15,63%	CDI	-	2.317.325	2.679.494	(362.169)	19,54%	(452.712)	23,44%	(543.254)	11,72%	(271.627)	7,81%	(181.085)
Debêntures (Nota 11.2)	5,81%	IPCA	-	1.628.889	1.723.537	(94.648)	7,26%	(118.310)	8,72%	(141.972)	4,36%	(70.986)	2,91%	(47.324)
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	5,81%	IPCA	-	119.861	126.826	(6.965)	7,26%	(8.706)	8,72%	(10.447)	4,36%	(5.223)	2,91%	(3.482)
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	5,81%	IPCA	-	182.017	192.593	(10.576)	7,26%	(13.220)	8,72%	(15.864)	4,36%	(7.932)	2,91%	(5.288)
						(350.814)		**(362.959)**		**(373.353)**		**(342.169)**		**(331.773)**

Risco de liquidez

A política geral da Companhia é manter níveis de liquidez adequados para garantir que possa cumprir com as obrigações presentes e futuras, e aproveitar oportunidades comerciais à medida que surgirem. A Administração julga que a Companhia não tem risco de liquidez significativo, considerando a sua capacidade de geração de caixa operacional.

	Saldo Contábil	Fluxo de caixa não descontado 2025	2026	2027	2028	2029 em diante	Total
Empréstimos e financiamentos líquidos (Nota 11.1)	647.799	(555.440)	(25.654)	(66.705)	-	-	(647.799)
Debêntures bruto (Nota 11.2)	3.842.323	(528.334)	(429.659)	(353.585)	(195.346)	(2.335.399)	(3.842.323)
Cessão de Usufruto (Nota 12)	189.030	-	(14.529)	(14.757)	(14.960)	(144.784)	(189.030)
Fornecedores (Nota 12)	206.003	(206.003)	-	-	-	-	(206.003)
Arrendamentos (Nota 13)	175.145	-	(41.253)	(37.470)	(37.301)	(59.121)	(175.145)
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	182.017	(11.014)	(44.057)	(126.946)	-	-	(182.017)
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	119.861	(11.694)	(11.694)	(11.694)	(11.694)	(73.085)	(119.861)
Fluxo de caixa líquido	**5.362.178**	**(1.312.485)**	**(566.846)**	**(611.157)**	**(259.301)**	**(2.612.389)**	**(5.362.178)**

23. Resultado básico e diluído por ação

	Ações emitidas	Ações em tesouraria
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**679.328.541**	**1.709.574**
Emissão / venda de ações / Exercício de opção	-	-
Recompra de ações	-	1.927.826
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**679.328.541**	**3.637.400**

	Controladora		Consolidado	
	12-2024	**12-2023**	**12-2024**	**12-2023**
Lucro do período	854.418	452.533	861.545	497.865
Média ponderada de ações	676.607.051	678.222.613	676.607.051	678.222.613
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado	1.952.383	3.890.992	1.952.383	3.890.992
Média ponderada das ações diluidoras	678.559.434	682.113.605	678.559.434	682.113.605
Lucro básico por ação	**1,2628**	**0,6672**	**1,2733**	**0,7341**
Lucro diluído por ação	**1,2592**	**0,6634**	**1,2697**	**0,7299**

(a) A média ponderada da quantidade de ações considera o efeito da média ponderada das mudanças nas ações em tesouraria durante o exercício.

Em 07 de fevereiro de 2024, a Companhia divulgou fato relevante referente à aprovação da continuidade do programa de recompra de ações, com vigência até o próximo exercício, no limite de 28.000.000 de ações ordinárias, representando 9,54% do total de ações da Companhia em circulação no mercado.

As ações que vierem a ser adquiridas serão mantidas em tesouraria para posterior cancelamento, alienação ou, ainda, para o exercício de opções de ações.

24. Compromissos – Arrendamentos operacionais

A Companhia aluga espaços em Shopping Centers, centros comerciais e edifícios como arrendamento operacional que são em média de 5 anos com opção de renovação após esse período. Os recebimentos e pagamentos de arrendamentos mínimos são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Alguns arrendamentos proporcionam pagamentos adicionais de aluguel, que são baseados em alterações em índice de preço local. Os aluguéis mínimos a faturar sobre os arrendamentos operacionais não canceláveis considerando as lojas em operação (ativo) e os contratos de aluguel a pagar (passivo) são os seguintes:

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
Ano	**12-2024**	**12-2023**	**12-2024**	**12-2023**
2024	-	79.752	-	23.947
2025	29.626	73.812	15.628	23.604
2026	110.404	53.487	106.567	23.413
2027	98.925	41.120	48.791	23.004
A partir de 2028	225.389	57.582	151.325	167.653
	464.344	**305.753**	**322.311**	**276.917**

25. Informações por Segmento

A Companhia possui cinco segmentos de negócios: renda recorrente, negócios imobiliários, aeroporto, hotéis e restaurantes e *holding*. As principais informações financeiras de cada segmento estão demonstradas abaixo:

	Incorporações		Aeroporto		Renda recorrente		Hotéis e restaurantes		Holding		Totais	Totais
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Ativo circulante	2.206.267	1.875.827	179.524	25.727	1.115.964	467.620	95.390	107.486	588.974	225.209	4.186.122	2.701.869
Ativo não circulante	3.149.178	2.735.061	1.160.194	1.050.475	3.693.536	4.106.688	246.423	288.358	858.294	195.618	9.107.625	8.376.200
Ativo do segmento	**5.355.445**	**4.610.888**	**1.339.718**	**1.076.202**	**4.809.500**	**4.574.308**	**341.813**	**395.844**	**1.447.268**	**420.827**	**13.293.747**	**11.078.069**
Passivo circulante	1.047.498	589.243	150.283	60.372	583.878	357.275	169.010	120.146	437.227	111.436	2.387.896	1.238.472
Passivo não circulante	86.742	528.701	244.756	202.084	1.806.853	1.830.431	148.769	209.161	2.782.217	1.846.276	5.069.337	4.616.652
Passivo do segmento	**1.134.240**	**1.117.944**	**395.039**	**262.456**	**2.390.731**	**2.187.706**	**317.779**	**329.307**	**3.219.444**	**1.957.712**	**7.457.233**	**5.855.124**

	Incorporações		Aeroporto		Renda recorrente		Hotéis e restaurantes		Holding		Consolidado	
	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023	12-2024	12-2023
Receita operacional bruta	664.241	769.169	180.395	118.749	475.277	422.028	419.143	393.019	14.873	22.914	1.753.929	1.725.879
Deduções da receita bruta	(23.729)	(28.753)	(10.225)	(6.851)	(89.861)	(72.951)	(20.771)	(21.529)	(1.410)	(2.321)	(145.996)	(132.404)
Receita operacional líquida	**640.512**	**740.416**	**170.170**	**111.898**	**385.416**	**349.077**	**398.372**	**371.490**	**13.463**	**20.593**	**1.607.933**	**1.593.475**
Custos operacionais	(194.130)	(201.687)	(97.945)	(72.504)	(128.362)	(129.948)	(266.417)	(247.119)	(2.737)	-	(689.591)	(651.259)
Lucro (prejuízo) bruto	**446.382**	**538.729**	**72.225**	**39.394**	**257.054**	**219.129**	**131.955**	**124.371**	**10.726**	**20.593**	**918.342**	**942.216**
Receitas e (despesas) operacionais	**136.441**	**(103.883)**	**3.255**	**48.327**	**317.209**	**200.058**	**(71.226)**	**(72.728)**	**(80.258)**	**(93.132)**	**305.421**	**(21.358)**
Despesas gerais e administrativas	(45.494)	(42.822)	(16.564)	(14.092)	(103.587)	(89.423)	(67.292)	(68.129)	(96.085)	(75.737)	(329.022)	(290.203)
Despesas comerciais	(34.615)	(39.997)	(942)	(2.477)	(6.449)	(9.993)	(4.246)	(3.992)	(4.277)	(3.913)	(50.529)	(60.372)
Outras receitas e (despesas) operacionais	16.956	(35.922)	20.702	11.263	8.453	(6.426)	(6.462)	(5.321)	20.104	(13.483)	59.753	(49.889)
Variação no valor justo de propriedades para investimento	199.594	14.857	59	53.634	410.909	305.900	-	292	-	-	610.562	374.684
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-	7.883	-	6.774	4.422	-	-	14.657	4.422
Lucro (prejuízo) operacional	**582.823**	**434.846**	**75.480**	**87.721**	**574.263**	**419.187**	**60.729**	**51.643**	**(69.532)**	**(72.539)**	**1.223.763**	**920.858**
Resultado financeiro, líquido	(79.005)	15.397	(28.787)	(23.151)	(50.905)	(99.147)	(37.698)	(38.460)	(31.945)	(59.537)	(228.340)	(204.898)
Resultado antes do IR e CS	**503.818**	**450.243**	**46.693**	**64.570**	**523.358**	**320.040**	**23.031**	**13.183**	**(101.477)**	**(132.076)**	**995.423**	**715.960**
Imposto de renda e contribuição social	(17.636)	(33.655)	(31)	(18.383)	(116.269)	(165.847)	114	(210)	(56)	-	(133.878)	(218.094)
Lucro (prejuízo) líquido	**486.182**	**416.588**	**46.662**	**46.187**	**407.089**	**154.193**	**23.145**	**12.973**	**(101.533)**	**(132.076)**	**861.545**	**497.866**

O segmento de varejo está inserido dentro do segmento de renda recorrente, isoladamente não se qualifica para apresentação separada conforme os critérios estabelecidos pelo CPC 22.

26. Seguros

A Companhia e suas controladas possuem cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades. Os seguros possuem vigência média de um ano.

Resumo de seguro por Modalidade	Consolidado
Riscos de Engenharia	1.620.799
Responsabilidade Civil	443.405
Riscos Nomeados	4.327.517
Garantia	223.127
D&O	170.000
Aeronáutico	465.425
Veículos	5.917
Riscos Diversos - Equipamentos	1.457
Riscos Diversos - Obras de Arte	2.037
Riscos Diversos - Eventos	4.000
Riscos Operacionais	45.853
Total em R$ (Mil)	**7.309.537**

27. Plano de opção de compra de ações

Nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º, do Estatuto Social, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, o Conselho de Administração pode aprovar a outorga de opção de compra de ações a seus administradores e empregados e de suas controladas diretas e indiretas, sem direito de preferência para os acionistas. Até 31 de dezembro de 2024, foram aprovadas dezenove outorgas de opções de compra de ações.

Os volumes outorgados poderão ser exercidos pelos beneficiários a razão de 25% a cada período de 12 meses de carência até o prazo limite de 6 anos da data da outorga. O preço de exercício será atualizado com base na variação do IPCA medido entre o mês da outorga e o mês do efetivo exercício da opção.

A Companhia estimou o valor justo das opções nas datas das outorgas e reconheceu como despesa em cada período parcela proporcional através do método de Black & Scholes ao prazo de vigência dos direitos. Os detalhes de cada outorga e os valores apurados e reconhecidos nas demonstrações contábeis estão demonstrados a seguir:

Programa	11ª Outorga	12ª Outorga	13ª Outorga	14ª Outorga	15ª Outorga	16ª Outorga	17ª Outorga	18ª Outorga	19ª Outorga	Total
Data da Outorga	13/08/2013	12/05/2014	16/08/2016	07/12/2017	09/11/2018	04/10/2019	23/12/2019	13/08/2020	24/09/2021	
Valor justo da opção (reais)	2,52	1,25	0,94	0,61	0,16	1,3	2,67	0,92	0,55	
Prazo máximo para exercício	13/08/2019	12/11/2020	12/05/2020	07/12/2025	09/11/2026	04/10/2027	23/12/2027	13/08/2028	02/01/2027	
Outorgadas	1.200.000	2.080.000	9.148.285	2.700.000	2.200.248	2.093.860	1.315.000	860.988	1.085.728	22.684.109
(-) Canceladas	(1.200.000)	-	(919.983)	-	-	-	-	-	-	(2.119.983)
(-) Exercidas	-	(2.080.000)	(8.228.302)	(2.025.000)	(1.650.186)	(2.011.724)	(657.500)	(215.247)	(332.589)	(17.200.548)
Saldo de plano de opção de ações	**-**	**-**	**-**	**675.000**	**550.062**	**82.136**	**657.500**	**645.741**	**1.085.728**	**3.363.578**
Preço de exercício atualizado em 31.12.2024	-	-	-	2,43	1,63	4,58	6,68	10,28	6,57	
Preço da ação em 31.12.2024	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60	
Apropriação da despesa (Nota 20)	-	-	-	-	-	-	-	-	2.090	1.820
Opções com efeito diluidor na data base	**-**	**-**	**-**	**675.000**	**550.062**	**82.136**	**-**	**645.185**	**-**	**1.952.383**

A seguir, demonstramos a movimentação do plano de opções de ações:

	12-2024	Movimentação	12-2023
Outorgadas	22.684.109	-	22.684.109
(-) Canceladas	(2.119.983)	-	(2.119.983)
(-) Exercida	(17.200.548)	(332.589)	(16.867.959)
Saldo de plano de opção de ações	**3.363.578**	**-**	**3.696.167**

28. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

O resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

	Consolidado	
	12-2024	12-2023
Receita de imóveis vendidos a apropriar (a)	859.269	659.781
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (b)	304.394	337.921
Receita contratada de imóveis vendidos	1.392.774	1.891.067
Receita de imóveis vendidos apropriada	533.506	1.231.286
Receita de imóveis vendidos a apropriar (c)	859.269	659.781
Custo incorrido das unidades vendidas	169.549	725.604
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar	304.394	337.921
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	473.943	1.063.525
Custo incorrido das unidades em estoque	509.381	475.574
Custo orçado das unidades estoque a incorrer	1.546.542	1.469.908
Custo total incorrido e orçado das unidades em estoque	2.055.922	1.945.482

(a) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

(b) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos).

(b) A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data base de 31 de dezembro de 2024.

29. Eventos subsequentes

Venda de participação no Shopping Ponta Negra

Em 03 de Janeiro de 2025 a Companhia, assinou Memorando de Entendimentos (“Memorando”) com parte do grupo dos atuais coproprietários dos Shopping Ponta Negra (“Shopping”), para a venda de participação de 18% no Shopping, com valor da transação da ordem de R$ 82.000 (“Transação”).

O pagamento será realizado da seguinte forma: (i) 18% do valor total após o cumprimento das condições precedentes estabelecidas no Memorando e nos contratos definitivos; (ii) 23% em até 90 dias após a assinatura dos contratos definitivos; e (iii) o saldo remanescente em até 144 meses após a assinatura dos contratos definitivos, com amortizações mensais corrigidas (IPCA + 7,0% a.a.).

Programa de Recompra de ações

Em 07 de fevereiro de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a continuidade do programa de recompra de ações, com vigência até 7 de agosto de 2026. O programa prevê a aquisição de até 28.604.701 ações ordinárias, o que corresponde a 10% do total de ações em circulação da Companhia. Atualmente, a JHSF possui 286.047.010 ações ordinárias em circulação, conforme disposto na Resolução CVM nº 77/22.

A Companhia já detém 11.942.752 ações ordinárias em tesouraria e assegura que o saldo total de ações mantidas em tesouraria respeitará os limites estabelecidos pela legislação vigente. As novas ações adquiridas no âmbito deste programa serão mantidas em tesouraria para fins de cancelamento, alienação ou exercício de opções de ações.

A aquisição de novas ações será realizada com recursos provenientes da conta de reserva de lucros, conforme registrado no balanço patrimonial de 30 de setembro de 2024. As operações serão conduzidas por meio das seguintes instituições financeiras: BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, XP Investimentos CCTVM S.A. e Bradesco S.A. CTVM.

16ª Emissão de Debêntures

A Companhia, informou ao mercado em 24 de março de 2025 que concluiu a captação da 16ª Emissão de Debêntures simples, que serão utilizadas para lastrear a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), no montante de R$ 937,5 milhões, subscritas pela Opea Securitizadora S.A.

O CRI está distribuído em 4 séries, com custo médio ponderado de 102,9% do CDI e prazo médio de 4,3 anos.

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME 08.294.224/0001-65

Companhia Aberta

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras e Relatório do Auditor

Os Diretores da JHSF Participações S.A., declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no relatório emitido em 27 de março de 2025 por Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 27 de março de 2025

Augusto Martins Júnior - Diretor Presidente

Breno Perez Vicente - Diretor Financeiro

João Alves Meira Neto - Diretor jurídico

Karine Monteiro de Oliveira - Diretora de Gente e Gestão

Mara Boaventura Dias - Diretora de Relações com Investidores

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/ME 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da JHSF Participações S.A., em cumprimento das disposições legais e estatutárias, examinou o relatório da administração, as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024. Com base nos exames efetuados, considerando, ainda, o relatório dos auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., datado de 27 de março de 2025, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que os referidos documentos estão em condições de serem apreciados pela Assembleia Geral Ordinária dos acionistas.

Ainda, o Conselho Fiscal, em cumprimento das disposições legais e estatutárias, examinou a proposta da administração relativa à destinação de resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 nos seguintes valores: (i) R$ 42.721 mil, representando 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, destinado para reserva legal; (ii) R$ 202.924 mil, representando 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, destinados a título de dividendo mínimo obrigatório, descontado o valor destinado a reserva legal, sendo que o valor integral já foi declarado e pago antecipadamente; (iii) R$ 441.193 mil de saldo destinados à reserva de lucros a realizar; e (iv) R$ 167.580 mil destinados ao orçamento de capital proposto pela Companhia. Com base nos exames efetuados, bem como as informações e esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que o referido documento está em condições de ser apreciado pela assembleia geral ordinária dos acionistas.

São Paulo, 27 de março de 2025.

Ademir José Scarpin

Ariovaldo dos Santos

Héctor José Alfonso

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/ME 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO

O Comitê de Auditoria Estatutário da JHSF PARTICIPAÇÕES S.A. no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais e estatutárias, conforme previsto no Regimento Interno do próprio Comitê e em atendimento ao disposto no inciso VIII do artigo 27 da Resolução CVM 80/22, procedeu ao exame das demonstrações financeiras da controladora e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas do Relatório Anual da Administração e do Relatório dos Auditores Independentes emitido sem modificação de opinião pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S., e com base nos documentos examinados e nas informações prestadas pela administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria Estatuário opinam que os referidos documentos refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da JHSF Participações S.A. e suas controladas e recomenda a aprovação das Demonstrações Financeiras pelo Conselho de Administração da Companhia e o seu encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, 27 de março de 2025.

Osvaldo Roberto Nieto

Coordenador

Jorge Sawaya Júnior

Membro

Norton dos Santos Freire

Membro

ANEXO X

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS DE 2025 DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
JHSF Participações S.A.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da JHSF Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS *Accounting Standards*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa 2.1, onde é descrito que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram 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 CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

- *Reconhecimento de receita de vendas de unidades imobiliárias não concluídas*

  Conforme mencionado na nota explicativa 18, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Companhia e suas controladas reconheceram receitas com vendas de imóveis no montante de R$ 2.434.853 mil. Conforme mencionado na nota explicativa 3.1.2.1, as receitas com vendas de unidades imobiliárias não concluídas são reconhecidas no decorrer da construção dos imóveis, com base no percentual dos custos incorridos em relação aos custos totais orçados do projeto (PoC). Esses custos incluem, entre outros, os custos com terrenos, projetos e construção, os quais são revisados periodicamente.

Shape the future
with confidence

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos imóveis em construção vendidos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance e aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e, consequentemente, nas margens dos projetos, não identificada tempestivamente, pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a comparação dos orçamentos entre exercícios e obtenção de esclarecimentos para as variações não usuais, a inspeção em bases amostrais dos documentos suporte para os custos incorridos, a inspeção de contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculo do saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente e efetuamos testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados em comparação com aqueles apurados pela diretoria.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre esse assunto que estão mencionados nas notas 3.1.2.1 e 18 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Baseados no resultado de nossos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita de vendas de unidades imobiliárias não concluídas, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

- *Mensuração do valor justo das propriedades para investimento*

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de propriedades para investimento, que estão majoritariamente mensuradas ao valor justo, totalizava R$ 6.783.283 mil, representando 36,5% do total do ativo consolidado da Companhia naquela data. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo envolveram julgamentos significativos e foram baseadas em premissas subjetivas adotadas pelos avaliadores externos contratados que suportaram a Companhia, as quais incluem o desempenho atual e histórico dos contratos com locatários, projeções de receitas futuras de aluguel, condições de mercado, taxas de ocupação e taxas de desconto, dentre outras.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e do patrimônio líquido, bem como devido aos efeitos relevantes dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento associado e à determinação das principais premissas descritas na nota explicativa 9. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Shape the future
with confidence

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a análise da razoabilidade das premissas utilizadas e da integridade dos dados sobre as propriedades fornecidos pela Administração da Companhia e pelos seus avaliadores externos. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, bem como analisamos os dados de empresas comparáveis. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados de mercado.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre esse assunto que estão mencionados na nota 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas adotadas para a determinação do valor justo dessas propriedades para investimento, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 9, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Shape the future
with confidence

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Shape the future
with confidence

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 30 de março de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Uilian Dias Castro de Oliveira
Contador CRC SP-223185/O

JHSF Participações S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Ativo
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Ativo		Controladora		Consolidado	
	Nota	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Circulante					
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	4	4.192.768	1.047.493	5.319.557	1.527.674
Contas a receber	5	92.811	9.390	693.862	766.814
Imóveis a comercializar	6	13.710	13.710	1.596.705	1.599.349
Créditos diversos	10	38.818	137.064	434.296	292.285
Dividendos a receber	17	15.801	15.801	-	-
Total do ativo circulante		**4.353.908**	**1.223.458**	**8.044.420**	**4.186.122**
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	-	83.127	86.159	144.406
Contas a receber	5	-	-	195.660	399.891
Imóveis a comercializar	6	-	-	519.573	533.369
Créditos diversos	10	4.523	4.218	152.207	56.121
Créditos com partes relacionadas	14	2.248.371	1.010.659	52.987	85.243
Investimentos	7	8.979.423	6.811.728	22.493	48.745
Imobilizado e intangível	8	30.946	18.511	2.726.308	2.232.181
Propriedades para investimento	9	744.052	705.824	6.783.283	5.607.669
Total do ativo não circulante		**12.007.315**	**8.634.067**	**10.538.670**	**9.107.625**
Total do ativo		**16.361.223**	**9.857.525**	**18.583.090**	**13.293.747**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024
Passivo
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Circulante					
Contas a pagar comerciais e outras	12	1.203	5.493	301.125	220.532
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	782.618	674.767	894.572	1.083.774
Débitos diversos	13	30.778	27.424	559.194	385.761
Adiantamento de clientes	13	21.027	21.013	2.230.476	412.487
Dividendos a pagar	14	550.000	265.424	550.000	265.424
Débitos com partes relacionadas	14	3.786.278	584.329	41.411	19.918
Total do passivo circulante		**5.171.904**	**1.578.450**	**4.576.778**	**2.387.896**
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	4.102.104	2.543.566	4.962.965	3.406.348
Contas a pagar comerciais e outras	12	143.523	119.861	332.298	294.362
Impostos e contribuições diferidos	15.1	78.134	67.070	1.182.305	1.000.744
Débitos com partes relacionadas	14	32	-	52.880	3.002
Provisão para demandas judiciais	16	7	8.417	26.998	35.092
Débitos diversos	13	126.765	126.923	312.132	329.789
Total do passivo não circulante		**4.450.565**	**2.865.837**	**6.869.578**	**5.069.337**
Patrimônio líquido	17				
Capital social		1.877.135	1.865.950	1.877.135	1.865.950
Reservas de lucros		5.042.995	3.683.735	5.042.995	3.683.735
Outros		(181.376)	(136.447)	(181.376)	(136.447)
Patrimônio líquido dos controladores		**6.738.754**	**5.413.238**	**6.738.754**	**5.413.238**
Patrimônio líquido dos não controladores		-	-	397.980	423.276
Total do patrimônio líquido		**6.738.754**	**5.413.238**	**7.136.734**	**5.836.514**
Total do passivo e patrimônio líquido		**16.361.223**	**9.857.525**	**18.583.090**	**13.293.747**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstração do Resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	**12-2025**	**12-2024**	**12-2025**	**12-2024**
Receita operacional líquida	18	**-**	**3.873**	**3.479.142**	**1.607.933**
Custos Operacionais	19	**-**	**(1.237)**	**(1.271.981)**	**(689.591)**
Lucro bruto		**-**	**2.636**	**2.207.161**	**918.342**
Receitas e (despesas) operacionais		**1.809.781**	**843.257**	**253.769**	**305.421**
Despesas gerais, administrativas e comerciais	19	(87.076)	(22.882)	(577.627)	(379.551)
Outras receitas e (despesas) operacionais	20	26.694	16.960	68.834	59.753
Resultado de valor justo com propriedades para investimento	9	(11.458)	81.540	754.797	610.562
Resultado de equivalência patrimonial	7	1.881.621	767.639	7.765	14.657
Lucro antes do resultado financeiro		**1.809.781**	**845.893**	**2.460.930**	**1.223.763**
Resultado financeiro, líquido	21	95.119	25.425	(344.653)	(228.340)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**1.904.900**	**871.318**	**2.116.277**	**995.423**
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	15.2	**(11.064)**	**(16.900)**	**(247.737)**	**(133.878)**
Lucro líquido do exercício		**1.893.836**	**854.418**	**1.868.540**	**861.545**
Lucro atribuído aos acionistas controladores		**1.893.836**	**854.418**	**1.893.836**	**854.418**
Lucro (Prejuízo) atribuído aos acionistas não controladores		**-**	**-**	**(25.296)**	**7.127**
Quantidade de ações ao final do exercício	23	681.322.756	679.328.541	681.322.756	679.328.541
Quantidade de ações em tesouraria ao final do exercício	23	15.043.952	3.335.852	15.043.952	3.335.852
Lucro por ação - básico em Reais (R$)	23	**2,7804**	**1,2628**	**2,7804**	**1,2733**
Lucro por ação - diluído em Reais (R$)	23	**2,7723**	**1,2592**	**2,7723**	**1,2697**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstração do Resultado Abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	**12-2024**	**12-2025**	**12-2024**
Lucro líquido do exercício	1.893.836	854.418	1.868.540	861.545
Lucro líquido do exercício	**1.893.836**	**854.418**	**1.868.540**	**861.545**
Ajustes de avaliação patrimonial	**(45.368)**	**5.020**	**(45.368)**	**5.020**
Ajustes a valor justo de títulos disponíveis para venda	(45.368)	5.020	(45.368)	5.020
Resultado abrangente total	**1.848.468**	**859.438**	**1.823.172**	**866.565**
Resultado abrangente atribuído aos acionistas controladores			**1.848.468**	**859.438**
Resultado abrangente atribuído aos acionistas não controladores			**(25.296)**	**7.127**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto
Exercícios findos em 31 de dezembro 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		1.904.900	871.318	2.116.277	995.423
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais					
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível		5.138	4.036	50.998	73.614
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures		580.947	297.403	717.243	317.059
Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos		(57.146)	(44.299)	(203.862)	(35.853)
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros		20.063	3.178	443.940	10.861
Resultado de equivalência patrimonial	7	(1.881.621)	(767.639)	(7.765)	(14.657)
Resultado de valor justo com propriedades para investimento	9	11.458	(94.753)	(763.155)	(540.908)
Provisão para distratos		-	-	47.568	-
Demais ajustes		(53.339)	(2.893)	(28.949)	6.527
		530.400	**266.351**	**2.372.295**	**812.066**
Variação nos ativos e passivos					
Contas a receber		(83.421)	(592)	270.230	42.913
Imóveis a comercializar		-	96	(91.835)	(374.260)
Adiantamento de clientes e distratos a pagar		14	21.013	1.817.989	171.203
Demais ativos e passivos		(186.672)	11.864	(63.096)	94.153
Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos		**260.321**	**298.732**	**4.305.583**	**746.075**
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(3.767)	(3.767)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	11.1 e 11.2	(485.445)	(230.128)	(629.898)	(388.784)
Juros sobre arrendamentos pagos		-	-	(4.289)	(8.957)
Aquisição de terrenos a desenvolver		-	-	(14.566)	(14.566)
Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais		**(225.124)**	**68.604**	**3.653.063**	**330.001**
Das atividades de investimento					
Resgates e (aplicações)		(771.593)	268.784	(981.116)	237.970
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	8 e 9	(67.259)	(79.890)	(873.284)	(515.887)
Aquisição de bens do ativo intangível	8	-	-	(22.880)	(15.333)
Partes relacionadas, líquidas		1.964.237	(746.528)	50.747	(58.877)
Aumento de capital em controladas	7	(41.090)	(29.104)	-	(27.792)
Recebimento por venda de investimento em participações societárias e propriedade para investimentos		16.829	-	76.464	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento		**1.101.124**	**(586.738)**	**(1.750.069)**	**(379.919)**
Das atividades de financiamento					
Aumento de capital	17	11.185	-	11.185	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		32	-	52.880	-
Aquisição de ações em tesouraria		-	10.608	-	10.608
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	11.1 e 11.2	2.355.828	1.972.743	2.087.963	2.130.810
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	11.1 e 11.2	(805.004)	(522.169)	(1.251.833)	(1.017.529)
Dividendos pagos	14	(250.000)	(250.001)	(250.000)	(250.001)
Pagamento de arrendamentos - principal		-	-	(18.009)	(16.092)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento		**1.312.041**	**1.211.181**	**632.186**	**847.188**
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		**2.188.041**	**693.047**	**2.535.180**	**807.878**
No início do exercício	4	706.946	13.899	1.126.004	318.126
No fim do exercício	4	2.894.987	706.946	3.661.184	1.126.004
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		**2.188.041**	**693.047**	**2.535.180**	**807.878**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - Consolidado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Nota	Capital social	(-) Gastos com emissões de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Ações em tesouraria	Reserva de lucros		Lucros a realizar	Ajustes de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos controladores	Patrimônio líquido dos não controladores	Patrimônio líquido total
						Reserva legal	Retenção de lucros						
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**1.865.950**	**(60.802)**	**46.646**	**(70.815)**	**243.822**	**1.435.427**	**1.415.492**	**(68.924)**	**-**	**4.806.796**	**416.149**	**5.222.945**
Plano de outorga de ações				1.820	-	-	-	-	-	-	1.820	-	1.820
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	7	-	-	-	-	-	-	-	5.020	-	5.020	-	5.020
Ações em tesouraria		-	-	-	10.608	-	-	-	-	-	10.608	-	10.608
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	854.418	854.418	7.127	861.545
Reserva legal	17	-	-	-	-	42.721	-	-	-	(42.721)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	17	-	-	-	-	-	-	441.193	-	(441.193)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17	-	-	-	-	-	-	-	-	(202.924)	(202.924)	-	(202.924)
Dividendos complementares	17	-	-	-	-	-	(62.500)	-	-	-	(62.500)		(62.500)
Retenção de lucro com base em orçamento de capital	17	-	-	-	-	-	167.580	-	-	(167.580)	-	-	-
Saldos em 31 dezembro de 2024		**1.865.950**	**(60.802)**	**48.466**	**(60.207)**	**286.543**	**1.540.507**	**1.856.685**	**(63.904)**	**-**	**5.413.238**	**423.276**	**5.836.514**
Plano de outorga de ações		-	-	439	-	-	-	-	-	-	439	-	439
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	7	-	-	-	-	-	-	-	(45.368)	-	(45.368)	-	(45.368)
Aumento de capital	17	11.185	-	-	-	-	-	-	-	-	11.185	-	11.185
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	1.893.836	1.893.836	(25.296)	1.868.540
Reserva legal	17	-	-	-	-	88.884	-	-	-	(88.884)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	17	-	-	-	-	-	-	467.236	-	(467.236)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17	-	-	-	-	-	-	-	-	(451.238)	(451.238)	-	(451.238)
Dividendos complementares	17	-	-	-	-	-	-	-	-	(83.338)	(83.338)	-	(83.338)
Retenção de lucro com base em orçamento de capital	17	-	-	-	-	-	803.140	-	-	(803.140)	-	-	-
Saldos em 31 dezembro de 2025		**1.877.135**	**(60.802)**	**48.905**	**(60.207)**	**375.427**	**2.343.647**	**2.323.921**	**(109.272)**	**-**	**6.738.754**	**397.980**	**7.136.734**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstração do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
1 – Receitas	**23.899**	**85.993**	**4.525.143**	**2.441.080**
1.1 - Receita de contrato com cliente	579	-	3.579.034	1.703.539
1.2 - Outras receitas	34.778	4.453	183.199	130.857
1.3 - Variação de valor justo de propriedades para investimentos	(11.458)	81.540	754.797	610.562
1.4 - Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa - reversão (constituiçã	-	-	8.113	(3.878)
2 – Insumos adquiridos de terceiros	**(74.862)**	**(21.390)**	**(1.679.703)**	**(939.635)**
2.1 - Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	-	(1.062.318)	(532.520)
2.2 - Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(74.862)	(21.390)	(617.385)	(407.115)
3 - Valor adicionado bruto (1-2)	**(50.963)**	**64.603**	**2.845.440**	**1.501.445**
4 – Depreciação e amortização	**(5.138)**	**(4.036)**	**(64.227)**	**(73.614)**
4.1 - Depreciação e amortização	(5.138)	(4.036)	(64.227)	(73.614)
5 - Valor adicionado líquido produzido pela entidade (3-4)	**(56.101)**	**60.567**	**2.781.213**	**1.427.831**
6 - Valor adicionado recebido em transferência	**2.034.829**	**824.072**	**285.250**	**195.891**
6.1 - Receitas financeiras	153.208	56.433	277.485	181.234
6.2 - Resultado de equivalência patrimonial	1.881.621	767.639	7.765	14.657
7 - Valor adicionado total a distribuir (5+6)	**1.978.728**	**884.639**	**3.066.463**	**1.623.722**
8 - Distribuição do valor adicionado				
8.1 - Pessoal	**62.826**	**3.697**	**370.487**	**310.378**
8.1.1 - Remuneração direta	53.605	(2.778)	301.851	258.475
8.1.2 - Benefícios	6.986	4.801	53.095	39.389
8.1.3 - F.G.T.S.	2.235	1.674	15.541	12.514
8.2 - Impostos, taxas e contribuições	**23.716**	**18.520**	**428.904**	**240.953**
8.2.1 - Federais	21.669	18.384	357.764	179.589
8.2.2 - Estaduais	-	-	47.755	43.775
8.2.3 - Municipais	2.047	136	23.385	17.589
8.3 - Remuneração de capital de terceiros	**(1.650)**	**8.004**	**398.532**	**210.846**
8.3.1 - Juros	1.114	6.767	302.245	148.409
8.3.2 - Aluguéis	(2.764)	1.237	96.287	62.437
8.4 - Remuneração de capitais próprios	**1.893.836**	**854.418**	**1.868.540**	**861.545**
8.4.1 - Dividendos	534.576	202.924	534.576	202.924
8.4.2 - Lucros retidos	1.359.260	651.494	1.359.260	651.494
8.4.3 - Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	(25.296)	7.127
	1.978.728	**884.639**	**3.066.463**	**1.623.722**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

A JHSF Participações S.A. ("Companhia") com sede na Avenida Alcides Sangirardi, s/n, 301 - Usina SP – Espaço C.01.01, São Paulo - SP, é uma sociedade por ações de capital aberto, cadastrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o código 20605 sendo suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo sob a sigla JHSF3. Constituída em 29 de junho de 2006 com o objetivo principal de atuar como holding de sociedades dedicadas primariamente às atividades de construção e exploração de shoppings centers, incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, compra e venda de mercadorias, à locação de imóveis comerciais próprios, à prestação de serviços de administração, à exploração de atividades hoteleiras, gastronômicas e turísticas em geral e operação e gestão de aeródromo.

A seguir destacamos os principais negócios da Companhia:

Renda Recorrente (Shoppings)	Varejo (lojas)	Negócios Imobiliários, locações e Clubes	Hotéis e restaurantes	Aeroporto
Shopping Cidade Jardim – SP	Celine	Complexo Boa Vista - SP	Hotel Fasano - SP	São Paulo
Catarina Fashion Outlet – SP	CJ Mares	Fasano Residences - SP	Hotel Fasano Boa Vista - SP	Catarina
Shops Jardins – SP	Chloé	SP Surf Club Residences – SP	Hotel Fasano - RJ	Aeroporto
Faria Lima Shops – SP	Balmain	Reserva Cidade Jardim – SP	Hotel Fasano - BA	Executivo
Boa Vista Market – SP	Aquazzura	Fazenda Santa Helena – SP	Hotel Fasano - BH	Internacional
Boa Vista Village Town Center – SP	Gianvito Rossi	São Paulo Surf Club - SP	Boa Vista Surf Lodge – SP	
	Fratelli Rossetti	Village Surf Club - SP	Restaurante Gero Panini	
	Isabel Marant		Restaurante Parigi	
	Pucci		Restaurante Gero	
	Rene Caovilla		Restaurante Fasano - NY	
			Restaurante Fasano - SP	

A seguir outras informações não contábeis sobre o portfólio de Shoppings Centers da Companhia em 31 de dezembro de 2025:

Portfólio	Localização	% JHSF	ABL Total - (m²)	ABL JHSF - (m²)
Shopping Cidade Jardim	São Paulo - SP	50,01%	47.206	23.608
Shopping Cidade Jardim (Expansão) (a)	São Paulo - SP	50,01%	4.677	2.339
Shopping Bela Vista	Salvador - BA	1%	51.351	514
Catarina Fashion Outlet I e II	São Roque - SP	50,01%	31.783	15.895
Catarina Fashion Outlet III	São Roque - SP	50,01%	21.664	10.834
Catarina Fashion (Expansão IV) (b)	São Roque - SP	50,01%	20.587	10.296
Shops Jardins	São Paulo - SP	55,00%	6.387	3.513
Faria Lima Shops (em desenvolvimento)	São Paulo - SP	100,00%	15.560	15.560
Boa Vista Market	Porto Feliz - SP	100,00%	988	988
Boa Vista Village Town Center	Porto Feliz - SP	100,00%	14.237	14.237
			214.440	**97.784**

(a) Expansão iniciada no quarto trimestre de 2023 com expectativa da conclusão em dezembro de 2026.
(b) Expansão IV iniciada no terceiro trimestre de 2024 com expectativa de conclusão em junho de 2027.

1.1. Venda de fração ideal dos Shoppings Ponta Negra, Bela Vista, CFO III e Cidade Jardim Shops

Em 28 de julho de 2025, a Companhia concluiu a venda de 10,70% da fração ideal do Shopping Bela Vista ("Shopping") com os atuais coproprietários do Shopping pelo valor de R$ 53.100, passando a deter 1% da fração ideal do Shopping. Os valores foram integralmente transferidos no exercício de 2025 e não geraram ganhos contábeis uma vez que o ativo estava registrado pelo metodo de valor justo e não afetaram caixa.

Em 12 de agosto de 2025, a Companhia concluiu a venda de 18% da fração ideal do Shopping Ponta Negra, com os atuais coproprietários, no valor de R$ 82.000, com a transação a Companhia não possui mais participação no Shopping. Os valores foram parcialmente transferidos no exercício de 2025, restando o valor de R$52.349, que será recebido em até 144 meses com amortizações mensais corrigidas (IPCA + 7,0% a.a.). A transação não gerou ganhos contábeis uma vez que os ativos estavam registrados pelo método de valor justo e não afetaram caixa.

Em 17 de novembro de 2025, a Companhia concluiu a venda de 15% das ações da Companhia Cidade Jardim Shops S.A. por meio de dação em Pagamento de Cotas do JHSF Capital Malls – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada no montante de R$16.125, integralizadas na mesma data. A transação não gerou ganhos contábeis uma vez que os ativos estavam registrados pelo metodo de valor justo.

Em 25 de novembro de 2025, a Companhia concluiu a venda de 10% da fração ideal do Catarina Fashion Outlet – Expansão III por meio de dação em Pagamento de Cotas do JHSF Capital Malls – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada no montante de R$60.339, integralizadas na mesma data. A transação não gerou ganhos contábeis uma vez que os ativos estavam registrados pelo metodo de valor justo.

Com a conclusão destas Transações, a JHSF agora detém (i) 50,01% da Catarina Fashion Outlet – Expansão III, (ii) 1% do Shopping Bela Vista e (iii) 55% do Cidade Jardim Shops. A Companhia não tem mais investimento do Shopping Ponta Negra.

1.2. Ação Civil Pública movida pelo Ministério Público em Porto Feliz – SP

Em 12 de abril de 2024, a Companhia informou ao mercado que foi ajuizada Ação Civil Pública (“ACP”) pelo Ministério Público em Porto Feliz-SP que questionava o fracionamento dos estudos de impactos ambientais dos Empreendimentos da JHSF na região.

A Companhia reforçou que seus empreendimentos Fazenda Boa Vista (“FBV”), Boa Vista Village (“BVV”) e Boa Vista Estates (“BVE”) (em conjunto FBV, BVV e BVE, os “Empreendimentos”) foram submetidos de forma transparente e tempestiva aos devidos processos de Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (“EIA RIMA”) e licenciamentos através dos diversos órgãos competentes, inclusive com audiências públicas e assim obtiveram as licenças e autorizações legais a eles aplicáveis por meio das aprovações dos órgãos competentes e que para cada um dos projetos que compõem os Empreendimentos tem aprovações e licenças, as quais consideram efeitos cumulativos, e que deu ampla divulgação, por meio de Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros, das particularidades de cada um desses projetos.

Em 05 de novembro de 2025, a Companhia informou ao mercado que celebrou Acordo com o Ministério Público de Porto Feliz - SP, envolvendo a finalização e o imediato encerramento da Ação Civil Pública.

Dentre outros aspectos, o Acordo prevê a manutenção de todas as licenças existentes e a continuidade dos processos de licenciamento em curso.

As demonstrações financeiras não foram impactadas por esse evento.

1.3. Venda de unidades imobiliárias para Fundo de investimento

Em 10 de dezembro de 2025, a Companhia, anunciou a conclusão da venda de estoques, lotes e produtos imobiliários da Companhia, pelo montante de R$ 5.235.000 (“Transação”).

A venda foi realizada para o JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (“FII” ou “Fundo”), estruturado em conjunto com a JHSF Capital Ltda. (“JHSF Capital”), subsidiária da Companhia, o Banco XP S.A., o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. e o Banco Bradesco BBI S.A. (em conjunto, os “Coordenadores”).

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 10 anos, e tem como política de investimento a aquisição de estoques, lotes e produtos imobiliários prontos e em desenvolvimento da JHSF, localizados nos empreendimentos: Boa Vista Village, Boa Vista Estates, Reserva Cidade Jardim, São Paulo Surf Club Residences e Fazenda Santa Helena.

A JHSF Capital foi contratada pelo Fundo para exercer a função de gestora, enquanto a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. atua como administradora fiduciária.

A JHSF é investidora na cota subordinada do FII, detendo 24,9% das cotas. No entanto, a Companhia celebrou um Total Return Swap (TRS) envolvendo parte majoritária de suas cotas subordinadas, transferindo parte significativa da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.

Apesar de manter a titularidade jurídica das cotas, a operação reduz substancialmente a exposição econômica líquida da JHSF, pois a maior parcela dos retornos variáveis passa à contraparte do TRS. Assim, considerando a essência econômica da transação, a JHSF não detém exposição predominante aos retornos variáveis, requisito essencial combinado ao poder para caracterizar controle segundo o IFRS 10.

1.3.1. IFRS 10 e IFRS 12 - Avaliação de controle e divulgações sobre entidades estruturadas não consolidadas

A Companhia avaliou a transação, entre outros aspectos e normas, à luz do *IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas e IFRS 12 – Divulgação de Participações em Outras Entidades e IAS 24 – Partes Relacionadas*, suportada por pareceres e memorando técnico elaborados por especialistas contábeis e jurídicos independentes e de renome internacional, com o intuito de analisar se a Companhia detém ou não controle sobre o Fundo, para fins de consolidação contábil, considerando a substância econômica da Transação e a documentação relacionada à alienação dos ativos imobiliários.

Segundo o IFRS 10, caso ocorram de forma cumulativa três características intrínsecas à relação entre investidor e investida há existência de controle e, consequentemente, a necessidade de consolidação das demonstrações financeiras das investidas:

- Poder sobre a investida;
- Exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e
- A capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor de seus retornos.

A ausência de qualquer um desses elementos é suficiente para afastar a conclusão da existência de controle.

Embora a JHSF exerça funções operacionais de gestão e comercialização, tais poderes são substantivamente limitados por parâmetros obrigatórios, regras de governança, política de comercialização e pela própria estrutura sênior e subordinada do Fundo. Esses elementos restringem sua discricionariedade e transferem decisões relevantes para o Comitê de Investimentos do FII, integrado e controlado pelos cotistas seniores. Ademais, os demais cotistas têm o direito de destituir a JHSF da gestão e comercialização sem justa causa.

A exposição econômica da Companhia aos retornos variáveis também não representa, isoladamente, um indicador de controle — especialmente considerando que a maior parte da exposição das cotas subordinadas foi transferida ao acionista controlador via swap. Assim, a análise considerou de forma conjunta as cotas subordinadas remanescentes e o swap, reforçando que a principal exposição econômica aos retornos variáveis está fora da Companhia.

Além disso, a capacidade de afetar retornos não está concentrada na JHSF, mas é compartilhada com os demais cotistas e com a contraparte que detém a maior exposição econômica.

Dessa forma, concluiu-se que não estão presentes os três elementos exigidos pelo IFRS 10, afastando a consolidação do Fundo. As divulgações requeridas pelo IFRS 12, incluindo informações sobre entidades estruturadas não consolidadas, serão apresentadas nas notas explicativas.

A transação com o acionista controlador (TRS) foi aprovada pelo Comitê de Partes Relacionadas e pelo Conselho de Administração da Companhia. A Companhia manterá divulgados todos os efeitos relacionados a partes relacionadas conforme exigido pelo CPC 05, incluindo impactos em ativos, passivos, resultados e fluxos.

1.3.2. Reconhecimento contábil das vendas

O reconhecimento das vendas para o Fundo segue as mesmas práticas contábeis de transações similares realizadas pela JHSF para outros clientes, aplicando as diretrizes do *IFRS 15/CPC 47 – Receita de Contratos com Clientes*, bem como as disposições do OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018. Considerando que os imóveis foram vendidos em diferentes estágios de evolução dos empreendimentos, alguns com condições precedentes suspensivas e com instrumentos de opções de venda para o Fundo, cada transação foi contabilizada considerando os requerimentos do IFRS 15, bem como as particularidades contratuais. Nesse contexto, o fluxo de recebimentos e o reconhecimento contábil se dará em momentos distintos, como segue:

Fluxo de recebimento financeiro:

(i) R$ 3.490.947 recebido em 15 de dezembro de 2025, na liquidação da operação; e
(ii) R$ 1.744.053 a ser recebido até 31 de dezembro de 2026.

Métodos contábeis de reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias:

	Vendas contratadas	Receita reconhecida 12-2025
Reconhecimento de receita por método direto (a)	769.206	769.206
Reconhecimento de receita por método POC (b)	1.892.124	930.727
Reconhecimento de receita sob condições precedentes (c)	829.617	-
Total Tranche 1	**3.490.947**	**1.699.485**
Reconhecimento de receita sob cláusulas especificas (d)	1.744.053	-
Total Tranche 2	**1.744.053**	**-**
Total	**5.235.000**	**1.699.485**

(a) As receitas reconhecidas por método direto correspondem substancialmente a lotes prontos, onde a obrigação de desempenho é cumprida quando da assinatura dos contratos que efetivam a venda.

(b) As receitas reconhecidas por método POC correspondem substancialmente a unidades imobiliárias em construção (casas e apartamentos), que são reconhecidas de acordo com as orientações previstas no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018.

(c) O reconhecimento da receita advinda dos contratos sob efeito de condições resolutivas ou precedentes está atrelado a projetos em fase de aprovação e em desenvolvimento, os quais a obrigação de desempenho não foi cumprida. Em 31 de dezembro de 2025, os valores recebidos nessa modalidade estão classificados como adiantamento de clientes.

(d) O reconhecimento das receitas ocorrerá até 31 de dezembro de 2026 com a formalização do instrumento de venda definitivo e com o cumprimento da obrigação de performance de determinados empreendimentos imobiliários da transação.

1.4. Informações sobre as empresas controladas

A participação da Companhia em suas controladas está demonstrada a seguir:

Atividade de negócio / Sociedades controladas	Participação %			
	2025		2024	
	Direta	Indireta	Direta	Indireta
Renda Recorrente				
JHSF Malls S.A.	16,85	83,14	16,85	83,14
Bela Vista Administradora de Condomínios e Shopping Centers S.A.	-	51	-	2,4
Cidade Jardim Comércio Digital Ltda.	-	100	-	100
Cidade Jardim Shops S.A.	55	-	70	-
Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços S.A.	-	100	-	100
JHSF Malls USA I, Inc.	-	100	-	100
JHSF Malls USA II, Inc.	-	100	-	100
Nova TH Empreendimentos e Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Shopping Bela Vista S.A.	-	100	-	100
Shopping Ponta Negra S.A.	100	-	100	-
Sociedade Administradora de Estacionamento e Serviços S.A.	-	100	-	100
JHSF Malls Faria Lima Ltda.	-	100	-	100
Usina São Paulo S.A.	-	67	-	67
Consórcio Usina São Paulo	-	100	-	-
Sustenta Comercializadora de Energia S.A.	-	100	-	100
Sustenta Telecomunicações Ltda.	-	100	-	100
Sustenta Serviços Ltda.	-	100	-	-
Cidade Jardim Shopping Serviços de Concierge Ltda.	-	100	-	100
Laguna Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Casa Fasano	-	100	-	100
Catarina Organização e Produção de Eventos Ltda	100	-	-	-
Electra Empreendimentos e Participações Ltda.	-	100	-	-
Sigma Empreendimentos e Participações Ltda.	-	100	-	-
Vênus Empreendimentos e Participações Ltda.	-	100	-	-
Rivers Empreendimentos Ltda.	-	100	-	-
Aeroporto				
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Investimentos em Negócios Aeronáuticos Ltda.	95,67	-	95,67	-
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
JHSF Atividades Aeroportuárias Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Boni Moris Administradora de Bens Ltda.	-	100	-	100
Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	-	100	-	100
San Andrés Empreendimentos Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Bioma Catarina Participações Ltda.	-	100	-	-
Hotéis e Restaurantes				
Hotéis Fasano & Resorts S.A.	62,69	5,22	60	-
HMI BH Administradora Hoteleira Ltda.	-	86	-	86
HMI Holdco, LLC	0,01	99,9	0,01	99,9
Fasano Restaurant New York	0,01	99,9	0,01	99,9
Hotel Marco Internacional S.A.	13,9	86,1	13,9	86,1
JHSF Fasano Administradora Hoteleira Ltda.	-	100	-	100
Restaurante Gero Rio S.A.	40	60	40	60
Restaurante Trattoria FL 3477 Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
São Sebastião do Rio de Janeiro Administração de Restaurantes S.A.	30	70	30	70
São Sebastião do Rio de Janeiro Administradora Hoteleira S.A.	-	50	-	50
Cannes Empreendimentos S.A.	0,01	99,99	0,01	99,99
Corfu Participações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
CRB Holdings Ltda.	100	-	-	-
GF Holdings Ltda.	100	-	-	-
Fasano Fifth Avenue LLC	-	100	-	100

Negócios Imobiliários				
Polônia Incorporações Ltda.	100	-	100	-
Companhia Urbanizadora Jardim Panorama Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Real Parque S.A.	-	100	52,13	47,87
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Aveiro Incorporações Ltda.	-	100	-	100
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Canárias Administradora de Bens Ltda.	-	100	-	100
Capri Administradora de Bens Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Infinitum Incorporações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Engenharia Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Milano Administradora de Bens Ltda.	-	100	-	100
Parque Catarina Incorporações Ltda.	-	100	-	100
Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100	-	100
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Village 01 Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Village 02 Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Village 03 Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Village 04 Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Village 07 Ltda.	-	100	-	100
Loteamento dos Plátanos Ltda.	-	100	-	100
Bragança Real Estate Ltda.	-	100	-	100
Santa Helena Participações S.A.	0,01	50,99	0,01	50,99
FBV Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	100	-	100
SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda.	-	100	-	100
Santorini Empreendimentos S.A.	0,01	99,99	0,01	99,99
Cajueiros Real Estate Venture Ltda.	-	100	-	100
JHSF Empreendimentos Boa Vista Estates 01 Ltda.	-	100	-	100
Amenities FBV – V Campo Participações Ltda.	-	100	-	100
Amenities FBV – BV Participações Ltda.	-	100	-	100
Amenities FBV – São Sebastião Participações Ltda.	-	100	-	100
VFBV Empreendimentos. Imobiliários SPE Ltda.	-	62	-	62
JHSF FBV Empreendimentos Ltda.	-	100	49,99	45,96
RT 082 Empreendimentos e Participações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Santa Gertrudes Empreendimentos S.A.	-	51	-	51
JHSF Village Surf Club Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
Caicos Empreendimentos. Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
JHSF Faria Lima Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
FBV Locação e Administradora. Imóveis Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Operadora do Surf Club Ltda.	70	-	70	-
JDI S.A.	100	-	100	-
Lírio Empreendimentos Ltda.	-	100	-	100
Andromeda Empreendimentos E Participações Ltda.	-	100	-	100
Vanguard Empreendimentos e Participações Ltda.	-	100	-	100
JHSF São Paulo Surf Club Ltda.	99,99	0,01	-	100
Jardim da Pacobá Empreendimentos e Participações Ltda.	100	-	-	-
Prestação de serviços e outros negócios				
CJ Mares Multimarcas e Participações Ltda.	0,01	99,99	-	70
Conceito Gestão e Com. Imobiliária Ltda.	0,01	99,99	0,01	99,99
Corbas Administradora de Bens Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
JHSF Meios Eletrônicos Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Lyon Comércio, Importação. e Exportações Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01
Soberana Administradora de Condomínios Ltda.	-	100	-	100
JHSF HoldCo Investments Ltd.	100	-	100	-
JHSF Capital Ltda.	99,99	0,01	99,99	0,01

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BRGAAP") e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. A determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n. º 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15) no que se refere aos aspectos relacionados a transferência de controle.

A Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 (R1) – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral, e dessa forma, as informações relevantes próprias das demonstrações, e somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações são apresentadas em milhares de reais (R$) sendo o Real a moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras e foram elaboradas com apoio em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis, que estão apoiadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem avaliações dos ativos financeiros pelo valor justo, valor justo das propriedades para investimento, análise do risco de crédito para determinação da perda estimada com créditos de liquidação duvidosa, análises de recuperabilidade do ativo imobilizado, intangível e do imposto de renda e da contribuição social diferidos, determinação do orçamento de empreendimentos imobiliários e percentual de conclusão de obra (POC), determinação de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade, assim como da análise dos riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas podem resultar em valores significativamente divergentes dos registrados devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas principais estimativas e premissas pelo menos trimestralmente ou quando há alguma mudança nessas estimativas que possam impactar significativamente suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.2. Aprovação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A emissão dessas demonstrações foi autorizada pelo Conselho de Administração em 30 de março de 2026.

2.3. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da JHSF Participações S.A. e suas controladas, conforme apresentadas na Nota 1.4. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição de controle e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As demonstrações das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis uniformes. Todos os saldos Inter companhias, receitas, despesas e ganhos e perdas não realizados, são eliminados.

2.4. Operações em conjunto

As operações no Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet, são classificadas como operações em conjunto (*Joint Operation*) com sociedades e/ou pessoas físicas que não integram o mesmo grupo econômico da Companhia. A participação dessas sociedades e/ou pessoas físicas está restrita ao percentual que possuem sobre a propriedade do imóvel e, consequentemente, à parcela da receita e de determinados custos e despesas, conforme contrato entre as partes. Com isso a Companhia reconhece de forma proporcional a sua participação nessas operações.

2.5. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2025 e normas emitidas, mas ainda não vigentes

Novos requerimentos atualmente em vigor

Data efetiva	Novas normas ou alterações
1° de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.
1° de janeiro de 2025	Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.

A Companhia não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025.

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A tabela abaixo apresenta as alterações recentes nas normas que deverão ser aplicadas a partir de sua data efetiva. A Companhia está avaliando os possíveis impactos e pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Data efetiva	Normas emitidas, mas não vigentes
1° de janeiro de 2026	Alterações à IFRS 9 e à IFRS 7 - Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros: Em maio de 2024, o *International Accounting Standards Board* (IASB) emitiu as alterações à IFRS 9 e IFRS 7 – *Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments* (Alterações na Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros), que introduzem modificações relevantes aos requisitos de classificação, mensuração e divulgação de instrumentos financeiros. Em convergência com essas alterações, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) deverá incorporar as mudanças por meio de futuras revisões dos pronunciamentos CPC 48 – Instrumentos Financeiros e CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Evidenciação.
1° de janeiro de 2027	IFRS 18 - Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras: Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras. O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas. No Brasil, o CPC 26 será substituído pelo CPC 51 – Apresentação e Divulgação em Demonstrações Contábeis (equivalente à IFRS 18), atualmente o CPC e suas entidades congraçadas estão ainda em processo de discussão dos eventuais conflitos do CPC 51 com a legislação societária vigente. Embora as discussões ainda não tenham sido encerradas, não se espera alterações substanciais na atual legislação.
1° de janeiro de 2027	IFRS 19 – Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS.

3. Políticas contábeis materiais

3.1. Receita líquida

3.1.1. Aluguéis, serviços e receita financeira

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida ou a receber, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Companhia avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos a seguir e concluiu que está atuando como agente principal em todos os seus contratos de receita.

3.1.1.1. Receita com aluguéis

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação em cada shopping e adicionalmente são avaliados os efeitos das bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, incluindo os potenciais impactos de incentivos aos locatários.

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

3.1.1.2. Outras receitas operacionais

Receita de cessão de direitos de uso (CDU) – Receita diferida - Os valores de CDU, líquidos dos montantes pagos por recompra de “pontos comerciais”, são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel (em média 60 meses) das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação. A diferença entre a vigência dos contratos de locação e dos períodos de pagamentos, é tratada como uma receita diferida e registrada no passivo.

Receita com venda de *membership* - refere-se à venda do direito de uso de clubes da Companhia, cuja receita é reconhecida na aprovação contratual.

Receita com estacionamento - refere-se à exploração de estacionamentos dos shoppings centers, cuja receita é reconhecida após o término da permanência.

Receitas com prestação de serviços - referem-se aos serviços de administração, consultoria, serviços de telefonia e comercialização de energia elétrica para Shopping Centers.

Receita de juros - para todos os instrumentos financeiros, avaliados ao custo amortizado, a receita financeira é contabilizada utilizando-se a taxa de juros efetiva.

3.1.2. Receita de venda de imóveis

3.1.2.1. Receita de venda de unidades não concluídas

O reconhecimento de receita de contratos com clientes é baseado na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo ou ao longo do tempo, conforme a satisfação das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho e 5) reconhecimento da receita, conforme estabelecido no CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente.

A Companhia contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que a Companhia tem direito. A receita de incorporação imobiliária é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, e incluem a atualização monetária dos contratos com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC.

Na venda de unidades não concluídas foram observados os procedimentos do CPC 47/IFRS 15 - “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n° 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras estabelecidos pelo pronunciamento técnico CPC 47.

O ofício circular afirma que a aplicação da CPC 47 (IFRS 15) às transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas, realizadas por entidades registradas na CVM do setor de incorporação imobiliária, têm questões centrais, como: (a) o foco no contrato; (b) o monitoramento contínuo dos contratos; (c) uma estrutura de controles internos em padrão de qualidade considerado, no mínimo, aceitável para os propósitos aos quais se destina; (d) a realização de ajustamentos tempestivos; e (e) a qualidade da informação (valor preditivo e confirmatório das demonstrações financeiras). A receita somente é reconhecida, caso a Companhia identifique que não exista mais o risco de incerteza de entrada de fluxo de caixa após a identificação do contrato com o cliente.

A partir das referidas normas e levando em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela orientação técnica e as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07 (R1), OCPC 01 (R1), a Companhia utiliza o método de porcentagem de conclusão da obra (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária.

O uso desse método requer que as receitas de vendas e os custos de terrenos e construção sejam apropriadas ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado pela razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos em construção.

O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou não circulante na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes" apresentado na Nota Explicativa n° 13 – Débitos diversos.

Os custos orçados dos empreendimentos em construção, são compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras. Tal informação é fundamental para o reconhecimento de receita.

A existência de circunstâncias que possam alterar estimativas originais de receitas, custos ou extensão de prazo pode provocar aumentos ou reduções de receitas ou custos estimados. Essas variações são refletidas nas demonstrações financeiras no exercício em que a administração toma conhecimento das circunstâncias envolvidas.

3.1.2.2. Receita de venda de unidades concluídas

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda e o respectivo custo das unidades concluídas são reconhecidos no resultado no momento da entrega das chaves (quando aplicável) ou transferência do controle (lotes), considerando também a assinatura do contrato. A Companhia entende que os riscos, posse e benefícios mais significativos inerentes à sua propriedade foram transferidos. Após a entrega das chaves ou termo, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação dos indexadores definidos em contrato, apropriados de forma "*pro rata temporis*".

3.1.2.3. Provisão para perda com distratos

Com base nas orientações do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº. 02/2018, a Companhia elaborou estudos com o objetivo de avaliar a necessidade de registrar os ajustes relacionados aos distratos dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias em construção (perda para distratos) e concluiu pelo registro de perda considerando o histórico de distratos. O estudo será revisado anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

3.1.3. Receita de hospedagem e restaurantes

Refere-se à receita com diárias em quartos e apartamentos dos hotéis Fasano, além do consumo de alimentos e bebidas e outros serviços de concierge prestados pelos hotéis e são reconhecidas quando os quartos estão ocupados ou os serviços são executados, sendo registradas diariamente até a data de "*check-out*". Nos restaurantes, a receita refere-se à venda de alimentos e bebidas as quais são reconhecidas pelo regime de competência.

3.1.4. Receita com operações aeroportuárias

A receita refere-se à prestação de serviços, hangaragem de aeronaves, taxas aeroportuárias e abastecimento de aeronaves, as quais são reconhecidas pelo regime de competência.

3.1.5. Receita com varejo

Refere-se à venda de itens de vestuário os quais são reconhecidos quando o controle da mercadoria é transferido ao cliente comprador nas lojas.

3.2. Investimentos (Controladora)

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento em controladas é contabilizado ao custo de aquisição, adicionado das variações ocorridas no patrimônio líquido e no resultado das controladas, após a sua aquisição.

3.3. Imobilizado

Mensurado pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável ("*impairment*"), quando existentes.

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, líquido de seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens e reconhecida no resultado. Terrenos não são depreciados. Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada data de balanço e ajustados, se necessário. Vide Nota 8.

3.4. Propriedades para investimento (PPI)

Representadas, substancialmente, por shopping centers (Nota 1), mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital. As práticas contábeis estão demonstradas na Nota 9.

3.5. Imóveis a comercializar

São avaliados ao custo de construção, aquisição, ou valor realizável líquido. O custo dos imóveis é formado por gastos com aquisição de terrenos, materiais, mão de obra aplicada e gastos com incorporação, decorações e outros. São segregados entre circulante e não circulante conforme a expectativa de vendas e lançamento dos empreendimentos.

3.6. Ativos intangíveis e ágio

Mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e eventuais perdas do valor recuperável.

A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida. Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil-econômica e sua amortização é reconhecida na demonstração do resultado na categoria de despesa, consistente com a utilização do ativo intangível.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados. A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se esta avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva.

3.7. Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros – "*Impairment*"

A Administração revisa anualmente o valor recuperável dos ativos e quando identifica evidências de que o valor contábil líquido excede o valor recuperável, constitui a perda para desvalorização, ajustando o valor contábil líquido ao seu valor recuperável.

Os principais ativos não financeiros sujeitos à redução em seu valor contábil são o aeroporto (imobilizado), hotéis e restaurantes (imobilizado e intangível), investimento em participações societárias, imóveis a comercializar e as propriedades para investimento.

Na estimativa do valor em uso do ativo, quando aplicável, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço do ativo em um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa (UGC) é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda com base na avaliação efetuada pela Companhia, não há indicação de perda decorrente do valor realizável líquido em seus ativos.

A seguir demonstramos as principais premissas adotadas na avaliação dos principais ativos:

Grupo contábil	Unidade Geradora de Caixa (UGC)	Data base da avaliação	Abordagem metodológica	Horizonte de projeção	Taxa de desconto - WACC (Weighted Average Cost of Capital)	Avaliador
Imobilizado e intangível	Aeroporto Catarina	31/10/2025	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	15 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) sem crescimento real	10,5%, em termo reais, sem inflação, (pre-tax)	Independente
Imobilizado e intangível	Hotel Fasano São Paulo, Hotel Fasano Fazenda Boa Vista e Hotel Boa Vista Surf Lodge	31/10/2025	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	5 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) com crescimento real de 3%	12,9%, em termo nominal, com inflação, (pre-tax)	Independente
Imobilizado e intangível	Restaurantes Fasano (Ocean Blue Ltda., Restaurante Fasano Ltda., Restaurante Gero Ltda., Restaurante Gero RJ Ltda., Restaurante Parigi Bistrot Ltda., Restaurante Trattoria Ltda., Gero Panini Lanchonete e Restaurante Ltda.) e as suas investidas	31/10/2025	fluxo de caixa descontado (FCD) a valor presente.	5 anos + período de perpetuidade (modelo de Gordon) com crescimento real de 3%	12%-13,5% em termo nominal, com inflação, (pre-tax)	Independente
Imóveis a comercializar	Terrenos, unidades imobiliárias concluídas e em desenvolvimento	31/10/2025 e 31/12/2025	i) método comparativo direto de dados de mercado: parte substancial dos ativos foi analisada com base no cálculo do valor de venda, para tanto, a análise dos mercados comparáveis ao da Companhia foi baseada na coleta de informações e valores de ofertas disponíveis. ii) o restante dos ativos foi analisado pelo método involutivo, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.			Independente e avaliação interna da Companhia

3.8. Impostos

3.8.1. Imposto indiretos (PIS, COFINS, ISS e ICMS)

Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro real, a contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor. A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS. O Imposto Sobre Serviços – ISS é calculado com alíquotas que variam entre 2% e 5% de acordo com cada munícipio. O Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços – ICMS é calculado com alíquotas que variam entre 17% e 30%, de acordo com cada estado.

3.8.2. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro - correntes e diferidos

O imposto de renda é calculado com base na alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre o lucro tributável anual excedente de R$240 e a contribuição social sobre o lucro é calculada com base na alíquota de 9% sobre o lucro tributável e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável do exercício.

Conforme facultado pela legislação tributária, determinadas empresas controladas da Companhia adotaram o regime de tributação pelo lucro presumido. O lucro tributável nesse regime equivale ao imposto de renda a 8% do montante de incorporação imobiliária, inclusive a correspondente atualização monetária e a 32% do montante de prestação de serviços e locação. Para o cálculo da contribuição social o lucro tributável equivale a 12% do montante de incorporação imobiliária e a 32% do montante de prestação de serviços e locações.

Adicionalmente, para o segmento de incorporação, como também facultado pela legislação tributária, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS sobre as receitas, a partir da Medida Provisória nº 601), com base no efetivo recebimento financeiro (regime de caixa).

Nas controladas de atividades de incorporação em que a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais de recolhimento diferido para refletir quaisquer diferenças temporárias. A despesa de imposto de renda e da contribuição social corrente é o montante a pagar ou a receber estimado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício e qualquer ajuste aos impostos e contribuições a pagar com relação aos exercícios anteriores. O montante do imposto de renda e das contribuições correntes a pagar ou a receber é reconhecido no balanço patrimonial como ativo ou passivo fiscal pela melhor estimativa do valor esperado dos impostos e contribuições a serem pagos ou recebidos. Tais impostos e contribuições são mensurados com base nas alíquotas vigentes na data do balanço. Os ativos e passivos fiscais correntes são compensados somente se certos critérios forem atendidos.

Um ativo fiscal diferido é reconhecido em relação aos prejuízos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados, na extensão em que seja provável que lucros tributáveis futuros estarão disponíveis, contra os quais serão utilizados. Ativos fiscais diferidos são revisados periodicamente e são reduzidos na extensão em que sua realização não seja mais provável.

3.8.3. ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamentos de Impostos sobre o lucro

A Interpretação ICPC 22 (equivalente à IFRIC 23) trata da contabilização dos tributos sobre o lucro nos casos em que os tratamentos tributários envolvem incerteza que afeta a aplicação da IAS 12 (CPC 32 – Tributos sobre o Lucro) e não se aplica a tributos fora do âmbito da IAS 12 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos fiscais incertos.

A Companhia avaliou os tratamentos fiscais incertos separadamente e as suposições ou premissas em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais sobre a determinação do lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto. Com base em nosso estudo de conformidade tributária, é provável que nossos tratamentos fiscais (incluindo os aplicados às subsidiárias) serão aceitos pelas autoridades fiscais. A Interpretação não teve impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

3.8.4. Impactos da Reforma Tributária (EC132/2023)

Contexto geral da Reforma Tributária

Em 20 de dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132/2023, que reformula o sistema de tributação sobre o consumo no Brasil, substituindo PIS, COFINS, ICMS e ISS pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS). A transição ocorrerá entre 2026 e 2032, período no qual coexistirão o regime atual

e o regime novo. A seguir destacamos as principais mudanças observadas:

i) A tributação destacada em nota fiscal exigirá ajustes no reconhecimento de receita, na forma de emissão dos documentos fiscais e contratuais, principalmente para os segmentos de negócios imobiliários e renda recorrente que passarão a emitir nota fiscal para as locações e venda de unidades imobiliárias.

ii) A ampliação da não cumulatividade impactará créditos tributários e pode exigir revisões nos ativos fiscais diferidos.

iii) O custo de obras, insumos e imobilizado tendem a diminuir com maior recuperabilidade de tributos, afetando depreciação e indicadores de performance.

iv) O split payment pode reduzir temporariamente o caixa, uma vez que a tributação ocorrerá em prazo muito menor que o atual.

v) Durante a transição, controles e sistemas precisarão operar em dois regimes simultaneamente.

A Companhia seguirá monitorando a regulamentação da Reforma Tributária e seu impacto nas operações, contratos, demonstrações contábeis e indicadores financeiros. Informações adicionais serão divulgadas nos próximos períodos, conforme a evolução da transição para o novo modelo tributário e a disponibilização de normativos complementares.

3.9. Demonstrações dos fluxos de caixa (DFC) e do valor adicionado (DVA)

As Demonstrações dos Fluxos de Caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com o CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa. A Companhia apresenta os juros sobre empréstimos, financiamentos, debêntures e arrendamentos pagos como atividades operacionais. As Demonstrações do Valor Adicionado foram elaboradas de acordo com o CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS.

3.10. Resultado por ação

Calculado por meio do resultado atribuível aos acionistas da Companhia e a média mensal das ações em circulação no respectivo período. O resultado por ação diluído é calculado por meio da referida média das ações em circulação, ajustada pelos instrumentos potencialmente conversíveis em ações, com efeito diluidor, nos exercícios apresentados, nos termos do CPC 41 – Resultado por ação.

3.11. Benefícios a empregados e pagamento baseado em ações (*Stock options*)

São concedidos a empregados e administradores da Companhia e incluem remunerações variáveis como participação nos lucros e bônus. O programa de participação e resultados da Companhia e suas controladas está fundamentado em metas consolidadas e individuais.

No âmbito do plano de opções de ações, o valor justo na data de outorga aos empregados é reconhecido como despesas (Nota 20), com um correspondente aumento no patrimônio líquido, durante o período em que os empregados adquirem incondicionalmente o direito aos prêmios. Esses prêmios não contêm condições de aquisição (*non-vesting conditions*).

3.12. Instrumentos financeiros

3.12.1. Ativos financeiros

3.12.1.1. Reconhecimento inicial e mensuração

A classificação desses instrumentos é efetuada no momento de seu reconhecimento, quando a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos, que são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado.

3.12.1.2. Mensuração subsequente

3.12.1.2.1. Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

Incluem os ativos financeiros mantidos para negociação e ativos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado e são classificados como mantidos para negociação se forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo. São apresentados no balanço patrimonial a valor justo, com os correspondentes ganhos ou perdas reconhecidas na demonstração do resultado.

3.12.1.2.2. Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Incluem numerários em espécie, saldos em contas correntes e aplicações financeiras. Consideram-se equivalentes de caixa as aplicações financeiras de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. Caso não se enquadrem nesses critérios, são classificadas como títulos e valores mobiliários (“TVM”).

3.12.1.2.3. Empréstimos e recebíveis

São ativos financeiros, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de taxa de juros efetiva, menos perda por redução ao valor recuperável, reconhecidos no resultado financeiro.

3.12.1.2.4. Contas a receber

Consistem, substancialmente, em valores a receber de aluguéis, cessão de direito de uso (CDU), venda de imóveis, os quais são atualizados por seus índices contratuais, substancialmente atrelados ao IGP-M, IPCA e INCC, hospedagem e venda de alimentos e bebidas.

3.12.1.2.5. Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (PECLD)

A PECLD é calculada com base nas perdas avaliadas como prováveis na realização das contas a receber e as despesas com a sua constituição foram registradas na rubrica “Outras despesas operacionais”, na demonstração do resultado. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia considera a PECLD suficiente para cobrir perdas prováveis na realização das contas a receber.

Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica divulgadas pelo mercado e observadas no cálculo de PECLD são atualizadas e as mudanças nas estimativas prospectivas são analisadas. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições econômicas previstas.

3.12.1.3. Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro é baixado quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem, quando a Companhia transfere os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assume uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de "repasse"; e (a) transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) não transferiu nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre o ativo.

3.12.2. Passivos financeiros – não derivativos – custo amortizado

Incluem contas a pagar a fornecedores, empréstimos, financiamentos, debêntures, obrigações com parceiros em empreendimentos, cessão de usufruto e débitos com partes relacionadas.

São inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos, financiamentos e debêntures, são deduzidos do custo da transação diretamente relacionado. Os custos são apropriados ao resultado do exercício de acordo com o prazo do instrumento contratado.

Após reconhecimento inicial, empréstimos, financiamentos e debêntures são mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. As despesas com juros, são reconhecidas no resultado em despesas financeiras ou quando utilizados na aquisição ou construção de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento são alocados no custo dos referidos ativos.

3.12.3. Valor justo dos instrumentos financeiros

É determinado com base nos preços de compra cotados no mercado no fechamento dos negócios na data do balanço, sem dedução dos custos de transação. Vide nota 22.1.

3.12.4. Fatores de risco financeiro

3.12.4.1. Risco de crédito

A Companhia está sujeita ao risco de crédito relacionado com as contas a receber de aluguéis, de compradores de imóveis e das transações envolvendo pagamentos dos serviços com cartões de crédito e/ou cartões de débito nos hotéis e restaurantes.

A concentração de risco de crédito de contas a receber para os segmentos de renda recorrente, hotéis e restaurantes é minimizada, uma vez que a Companhia não possui cliente ou mesmo conglomerado empresarial, representando mais de 2,5% do faturamento consolidado. Assim como não possui cliente ou mesmo conglomerado empresarial, representando mais de 10% do faturamento consolidado no segmento de negócios imobiliários.

3.12.4.2. Risco de preço e condições de mercado

As receitas da Companhia dependem diretamente da capacidade em locar os espaços disponíveis nos shoppings centers em que participa, da capacidade de venda de unidades imobiliárias, da capacidade em ocupar os quartos disponíveis em seus hotéis e do fluxo de pessoas em seus restaurantes e do fluxo de aeronaves em seu aeroporto.

Condições adversas, assim como períodos de recessão e/ou percepção negativa dos locatários/clientes acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas onde os empreendimentos estão instalados, podem reduzir os níveis de transações comerciais de seus negócios. A Administração monitora periodicamente esses riscos para minimizar os impactos em seus negócios.

3.12.5. Gestão de capital e risco de liquidez

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade em suas operações e oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

A previsão de fluxo de caixa é realizada individualmente por empresa e, para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir o nível de endividamento.

Índice de alavancagem financeira:

	Consolidado	
Descrição	**12-2025**	**12-2024**
Empréstimos e financiamentos líquidos (Nota 11.1)	391.056	647.799
Debêntures bruto (Nota 11.2)	5.466.481	3.842.323
Cessão de usufruto (Nota 12)	199.908	189.030
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	143.523	119.861
Contas a pagar por aquisição de terreno (Nota 13)	132.004	182.017
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(3.661.184)	(1.126.004)
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	(1.744.532)	(490.891)
Dívida líquida (A)	**927.255**	**3.364.135**
Total do patrimônio líquido (B)	**7.136.734**	**5.836.514**
Total do capital (C) = (A) + (B)	**8.063.989**	**9.200.649**
Índice de endividamento líquido - % (A/B)	**13%**	**58%**

A Administração efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração destas demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R$3.467.642 (R$1.798.226 em 31 de dezembro de 2024). Na controladora apresenta saldo circulante negativo decorrente de transações de partes relacionadas no montante de R$817.996 (R$354.992 em 31 de dezembro de 2024).

3.13. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Constituídas para todos os processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. São revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3.14. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros.

3.15. Direito de uso (imóveis arrendados)

A Companhia reconheceu como ativos (“ativo de direito de uso”) e passivos de arrendamento classificados no grupo de débitos diversos, os seus contratos referentes a locação de imóveis administrativos e operacionais (lojas, restaurantes, hotéis e Usina SP).

3.15.1. Ativos de direito de uso

A Companhia reconhece os ativos de direito de uso na data em que o ativo subjacente está disponível para uso, são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer nova mensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos, também estão sujeitos a redução ao valor recuperável.

3.15.2. Passivos de arrendamento

A Companhia reconhece os passivos de arrendamento, mensurados pelo valor presente dos pagamentos a serem realizados. Esses pagamentos incluem pagamentos fixos, menos quaisquer incentivos a receber, pagamentos variáveis relacionados à índices ou taxas e pagamentos de garantia de valor residual. Os pagamentos variáveis que não dependem de um índice ou taxa são reconhecidos no período em que ocorre o evento ou condição que gera esses pagamentos. Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Companhia usa a sua taxa de empréstimo incremental na data de início. Após a data de início, o valor do passivo de arrendamento é aumentado para refletir o acréscimo de juros e reduzido os pagamentos efetuados. Além disso, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo, uma alteração nos pagamentos ou uma alteração na avaliação de uma opção de compra do ativo subjacente.

3.15.3. Arrendamentos de curto prazo e de ativos de baixo valor

A Companhia aplica a isenção de reconhecimento de arrendamento a seus arrendamentos de curto prazo de máquinas e equipamentos e de ativos de baixo valor e os seus pagamentos são reconhecidos como despesa pelo método linear ao longo do prazo do arrendamento.

4. Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Caixa e Bancos	5.410	1.719	202.580	69.190
Aplicações financeiras (a) (Nota 22)	2.889.577	705.227	3.000.666	746.453
Aplicações financeiras no exterior (c) (Nota 22)	-	-	457.940	310.361
Caixa e equivalentes de caixa	**2.894.987**	**706.946**	**3.661.184**	**1.126.004**
JHSF Catarina Corporate - FII (b)	6.478	14.241	13.868	21.538
Fundo de investimento Profit 463 (b)	258.568	168.614	-	-
Cotas de fundo de investimento (b)	7.143	7.364	308.573	171.146
Fundo de Investimento The Northern Trust (d)	138.347	133.655	222.573	133.655
Fundo de Investimento Hospitality 38 Hill Street Mayfair (d)	-	-	92.222	61.279
Fundo de investimento Sardenha (d)	-	-	96.894	34.718
FII SPN II - Pacobá	13.536	-	13.536	-
FII JHSF SPN e SBV	-	99.800	-	99.800
JHSF Capital Hotéis FII Ltda	6.948	-	6.948	-
Títulos públicos federais (LFT/NTN)	-	-	37.526	23.318
Ações de Companhias no Brasil e exterior	-	-	-	622
JHSF Capital Malls FII (e)	-	-	85.631	-
JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário – FII (f) (Nota 22)	851.192	-	851.192	-
Terra Investimentos e Distribuição de títulos	15.569	-	15.569	-
Títulos e valores mobiliários (Notas 22)	**1.297.781**	**423.674**	**1.744.532**	**546.076**
Total	**4.192.769**	**1.130.620**	**5.405.717**	**1.672.080**
Circulante	**4.192.769**	**1.047.493**	**5.319.558**	**1.527.674**
Não Circulante	**-**	**83.127**	**86.159**	**144.406**

(a) Referem-se a certificados de depósito bancário, cujo vencimento, é inferior a 90 dias, sendo remuneradas com taxa média de 100% do CDI em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024.

(b) O fundo JHSF Catarina Corporate, possui 5,29% da fração ideal do Aeroporto Catarina e é remunerado pelo EBITDA gerado na operação do aeroporto. Em 31 de dezembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024 a Companhia possui 23.341 cotas do FII Corporate totalizando 28,5% das cotas emitidas pelo Fundo. O Fundo Profit 463 é um fundo exclusivo sob administração do BTG Pactual e possui substancialmente investimentos em Tesouro Selic, LFT, Fundos de Investimentos e ações de Companhias abertas. No consolidado, os saldos são apresentados com a abertura da carteira de investimentos dos próprios Fundos. Para fins de consolidação, os títulos e valores mobiliários referentes aos Fundos são eliminados nas demonstrações financeiras.

(c) Correspondem a aplicações em certificados de depósito bancário Jumbo em moeda estrangeira (US$) atrelados ao tesouro americano.

(d) O Fundo de investimento exclusivo possui investimentos em US$ os quais visam a aquisição futura de ativos imobiliários, carteira composta substancialmente por notas comerciais.

(e) Correspondem a fundos de investimentos criados para aquisição e desenvolvimento de imóveis que sediarão Hotéis Fasano na Itália e Inglaterra.

(f) Corresponde a 24,90% das cotas do Fundo JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário, remuneradas pela variação de desempenho de fluxo de recebíveis e venda de unidades imobiliárias do Fundo, conforme mencionado na Nota 1.3.

Controladora	JHSF Catarina Corporate - FII	FII SPN II Pacobá	Cotas de fundo de investimento	FI The Northen Trust	FI Hospitality 38 Hill Street Mayfair	FI Profit 463	JHSF Capital Hotéis FII Ltda.	FII JHSF SPN e SBV	Títulos públicos federais (LFT/NTN)	JHSF Capital Pirme Offices	JHSF Capital Desenv. Imobiliário FII	JHSF Capital Malls FII	Ações	Total
Saldo em 31.12.2024	**14.241**	**-**	**7.364**	**133.655**	**-**	**168.614**	**-**	**99.800**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**423.674**
Aquisição de cotas	4	-	116	25.197	-	29.315		-	-	15.463	869.246	-	-	**939.341**
Venda de cotas	(8.710)	13.536	-	(4.815)	-	(3.354)	-	(33.594)	-	-	-	-	-	**(50.473)**
Transferência de cotas	-	-	-	-	-	-	6.948	(6.948)	-	-	-	-	-	**-**
Variação no valor das cotas	944	-	(337)	(15.690)	-	63.993	-	(59.258)	-	105	(18.054)	-	-	**(28.297)**
Saldo em 31.12.2025	**6.479**	**13.536**	**7.143**	**138.347**	**-**	**258.568**	**6.948**	**-**	**-**	**15.568**	**851.192**	**-**	**-**	**1.297.782**

Consolidado	JHSF Catarina Corporate - FII	FII SPN II Pacobá	Cotas de fundo de investimento	FI The Northen Trust	FI Hospitality 38 Hill Street Mayfair	FI Sardenha	JHSF Capital Hotéis FII Ltda.	FII JHSF SPN e SBV	Títulos públicos federais (LFT/NTN)	JHSF Capital Pirme Offices	JHSF Capital Desenv. Imobiliário FII	JHSF Capital Malls FII	Ações	Total
Saldo em 31.12.2024	**21.538**	**-**	**171.147**	**133.655**	**61.279**	**34.718**	**-**	**99.800**	**23.317**	**-**	**-**	**-**	**622**	**546.076**
Aquisição de cotas	-	-	163.718	111.930	24.878	62.176	-	-	282.436	15.463	1.624.304	76.601	-	**2.361.506**
Venda de cotas	(8.870)	13.536	(95.920)	-	-	-	-	(33.594)	(271.622)	-	(755.058)	-	(622)	**(1.165.686)**
Transferência	-	-	-	-	-	-	6.948	(6.948)	-	-	-	-	-	-
Variação no valor das cotas	1.200	-	69.628	(23.012)	6.065	-	-	(59.258)	3.395	105	(18.054)	9.030	-	**(10.901)**
Saldo em 31.12.2025	**13.868**	**13.536**	**308.573**	**222.573**	**92.222**	**96.894**	**6.948**	**-**	**37.526**	**15.568**	**851.192**	**85.631**	**-**	**1.744.533**

Controladora	JHSF Catarina Corporate FII	FI Profit 463	Cotas de fundo de investimento	FI The Northern Trust	FI Hospitality 38 Hill Street Mayfair	FI Sardenha	FII JHSF SPN e SBV	Títulos públicos federais (LFT/NTN)	Ações	Total
Saldo em 31.12.2023	**5.764**	**260.458**	**23.308**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**289.530**
Aquisição de cotas	-	50.000	182	122.883	-	-	1.000	-	-	**174.065**
Venda de cotas	-	(147.926)	(16.300)	-	-	-	(290.564)	-	-	**(454.790)**
Transferência de cotas	7.366	-	-	-	-	-	358.629	-	-	**365.995**
Variação no valor das cotas	1.111	6.082	174	10.772	-	-	30.735	-	-	**48.874**
Saldo em 31.12.2024	**14.241**	**168.614**	**7.364**	**133.655**	**-**	**-**	**99.800**	**-**	**-**	**423.674**

Consolidado	JHSF Catarina Corporate FII	FI Profit 463	Cotas de fundo de investimento	FI The Northern Trust	FI Hospitality 38 Hill Street Mayfair	FI Sardenha	FII JHSF SPN e SBV	Títulos públicos federais (LFT/NTN)	Ações	Total
Saldo em 31.12.2023	**18.036**	**-**	**276.859**	**-**	**-**	**-**	**-**	**30.812**	**467**	**326.174**
Aquisição de cotas	-	-	199.038	122.883	53.311	32.722	1.000	959.378	-	**1.368.332**
Venda de cotas	-	-	(314.850)	-	-	-	(290.564)	(960.474)	-	**(1.565.888)**
Transferência	-	-	(46)	-	-	-	347.263	-	-	**347.217**
Variação no valor das cotas	3.502	-	10.146	10.772	7.968	1.996	42.101	(6.399)	155	**70.241**
Saldo em 31.12.2024	**21.538**	**-**	**171.147**	**133.655**	**61.279**	**34.718**	**99.800**	**23.317**	**622**	**546.076**

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	**12-2024**	**12-2025**	**12-2024**
Contas a receber de unidades imobiliárias	-	-	609.888	978.972
Aluguéis	-	-	88.976	81.668
Aeroporto (b)	-	-	119.178	105.544
Hotéis e restaurantes	-	-	32.555	38.278
Taxa de cessão de direito de uso	-	-	6.885	7.914
Estacionamento	-	-	5.540	5.646
Prestação de Serviços	-	-	11.287	9.287
Outros (c)	92.811	9.390	104.274	21.504
Total Contas a Receber	**92.811**	**9.390**	**978.583**	**1.248.813**
(-) Ajuste a valor presente (a)	-	-	(15.210)	(45.295)
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(26.283)	(36.813)
(-) Provisão para distratos	-	-	(47.568)	-
Total (Nota 22)	**92.811**	**9.390**	**889.522**	**1.166.705**
Circulante	**92.811**	**9.390**	**693.862**	**766.814**
Não circulante	**-**	**-**	**195.660**	**399.891**

(a) A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como premissa a taxa média dos financiamentos, empréstimos e debêntures obtidos pela Companhia e comparada com a NTN-B média, sendo utilizada a maior entre elas. Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 7,44% a.a. (7,47% a.a. em 31 de dezembro de 2024).

(b) O saldo corresponde, substancialmente, a operações aeroportuárias no montante de R$ 119.178 (R$ 105.544 em 2024) dos quais R$ 94.978 correspondem a transação com a C-fly, operação em que a Companhia vendeu 16,5% dos resultados econômicos gerados na operação do Aeroporto Catarina em contrato firmado no exercício de 2023.

(c) O saldo corresponde, substancialmente, a operação da venda do Shopping Ponta Negra, conforme Nota 1.1, representando um montante de R$ 52.349.

Os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

	Consolidado	
Aging list	**12-2025**	**12-2024**
Vencidos acima de 365 dias	11.652	21.752
Vencidos acima de 91 até 365 dias	21.202	35.398
Vencidos acima de 61 até 90 dias	3.436	4.915
Vencidos acima de 31 até 60 dias	10.540	10.642
Vencidos até 30 dias	20.384	20.017
Total vencidos	**67.214**	**92.724**
A vencer até 365 dias	715.709	756.198
A vencer acima 365 dias	195.660	399.891
Total a vencer	**911.369**	**1.156.089**
Total	**978.583**	**1.248.813**

Abaixo é demonstrada a movimentação da perda esperada com créditos de liquidação duvidosa:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2023	**(39.860)**
Reversão (Perda), líquida	3.047
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**(36.813)**
Reversão (Perda), líquida	10.530
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**(26.283)**

6. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	12-2025	**12-2024**
Imóveis a desenvolver (a)	839.719	574.671
Imóveis em desenvolvimento (b)	1.270.338	1.557.563
Imóveis acabados	5.780	-
Horto Bela Vista (BA)	441	484
Total	**2.116.278**	**2.132.718**
Circulante	**1.596.705**	**1.599.349**
Não Circulante	**519.573**	**533.369**

(a) O saldo corresponde a terrenos da Companhia que estão em fase de estudo de viabilidade e desenvolvimento de projeto para futuro lançamento e comercialização. O aumento apresentado refere-se basicamente à aquisição de novos terrenos adjacentes aos Complexos da Fazenda Boa Vista e Cidade Jardim, bem como custos com desenvolvimento de novos projetos e legalizações.

(b) Os saldos apresentados em 31 de dezembro de 2025 correspondem ao Boa Vista Village, Boa Vista Lakes, Santa Gertrudes, Catarina Town, Catarina Resorts, Boa Vista Estates, Reserva Cidade Jardim e Santa Helena, empreendimentos em fase de construção.

7. Investimentos

	Controladora	
	12-2025	**12-2024**
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos	2.782	2.782
Participação em controladas e coligadas	8.976.641	6.808.946
Total dos investimentos	**8.979.423**	**6.811.728**

As movimentações dos saldos de investimentos diretos da Controladora estão abaixo demonstradas

Sociedade Investida	**Saldos em 12-2024**	**Aumento de capital**	**Venda de Participação (a)**	**Reflexo de ajustes a valor justo de TVM's**	**Equivalência Patrimonial**	**Outros**	**Passivo descoberto**	**Saldos em 12-2025**
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda	202.998	-	-	-	(20.574)	-	-	182.424
Cidade Jardim Shops S.A.	82.635	-	(16.829)	(879)	(6.777)	-	-	58.150
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	668.907	-	-	377	8.781	-	-	678.066
JHSF Incorporações Ltda.	2.132.014	-	-	(36.068)	97.799	-	-	2.193.745
Polônia Incorporações Ltda.	2.747.280	-	-	1.101	1.770.645	(904)	-	4.518.123
JHSF Malls S.A.	325.851	-	-	(7.311)	551	-	-	319.091
Demais sociedades investidas	649.261	41.085	-	(2.589)	31.196	305.963	2.128	1.027.043
	6.808.946	**41.085**	**(16.829)**	**(45.369)**	**1.881.621**	**305.060**	**2.128**	**8.976.641**

(a) Venda de 15% de participação na CJ Shops para JHSF Capital Malls FII no montante de R$ 16.829.

Sociedade Investida	**Saldos em 12-2023**	**Aumento de capital**	**Aquisição de Participação (a)**	**Reflexo de ajustes a valor justo de TVM's**	**Equivalência Patrimonial**	**Passivo descoberto**	**Transferência de investimentos (b)**	**Saldos em 12-2024**
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda	206.411	-	-	-	(3.413)	-	-	202.998
Cidade Jardim Shops S.A.	92.213	-	-	395	(9.973)	-	-	82.635
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	667.991	-	-	1	915	-	-	668.907
JHSF Incorporações Ltda.	1.659.070	-	-	5.532	467.412	-	-	2.132.014
Shopping Ponta Negra S.A.	137.369	-	-	-	20.199	-	(157.568)	-
Polônia Incorporações Ltda.	2.457.502	246	-	1.947	287.585	-	-	2.747.280
JHSF Malls S.A.	276.947	-	-	(424)	49.328	-	-	325.851
Demais sociedades investidas	807.775	1.066	27.792	(2.430)	(44.414)	60.533	(201.061)	649.261
	6.305.278	**1.312**	**27.792**	**5.020**	**767.639**	**60.533**	**(358.629)**	**6.808.946**

(a) Aquisição de participação indireta no Hotel Marco Internacional, através da subsidiária HF&R, sendo adquirido 3,70% e 0,662% de minoritário, no montante de R$ 27.792.
(b) Venda de fração ideal dos Shoppings Ponta Negra e Bela Vista, para maiores informações consultar Nota 1.1 das Demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2024.

As controladas diretas da Companhia, assim como as principais informações financeiras estão demonstradas a seguir:

	% Part.		Ativos		Passivos		Patrimônio líquido		Resultado	
Sociedade Investida	**2025**	**2024**	**12-2025**	**12-2024**	**12-2025**	**12-2024**	**12-2025**	**12-2024**	**12-2025**	**12-2024**
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda.	99,99	99,99	525.131	528.105	342.689	316.786	211.319	211.319	(28.877)	(3.414)
Cidade Jardim Shops S.A.	55,00	70,00	240.300	222.800	134.534	104.750	118.050	118.050	(12.284)	(14.247)
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	99,99	1.319.467	1.209.652	641.333	461.706	658.901	747.946	19.233	915
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	99,99	2.379.731	2.290.582	185.767	153.659	2.100.851	2.136.923	93.113	467.458
Shopping Ponta Negra S.A.	99,99	99,99	171.457	178.820	53.201	54.605	120.518	124.215	(2.261)	(2.120)
Polônia Incorporações Ltda. (a)	100,00	100,00	8.900.576	5.483.726	4.382.454	2.731.279	2.752.644	2.752.447	1.765.478	287.585
JHSF Malls S.A.	16,85	16,85	4.481.179	4.328.256	2.587.463	2.513.196	1.771.673	1.815.060	122.043	292.750
Demais investidas	-	-	2.420.785	2.570.172	1.591.667	1.430.703	894.814	1.139.469	(65.696)	158.685
Total			**20.438.626**	**16.812.113**	**9.919.107**	**7.766.684**	**8.628.769**	**9.045.429**	**1.890.750**	**1.187.613**

(a) O ganho apresentado em 2025 corresponde substancialmente as vendas de unidades imobiliárias para Fundo de Investimento, vide Nota 1.3.

8. Imobilizado e Intangível

	Consolidado	
	12-2025	**12-2024**
Imobilizado (Nota 8.1)	2.581.847	2.098.018
Intangível (Nota 8.2)	144.461	134.163
Total Imobilizado e Intangível	**2.726.308**	**2.232.181**

8.1 Imobilizado

Movimentação 2025 - Consolidado

Item	Custo Histórico	Depreciação	Reversão de Impairment	Saldos em 2024	Adições (a)	Baixa	Transferências (b)	Juros Capitalizados	Depreciação	Saldos em 2025	Taxa média depreciação (%)
Aeroporto Catarina	739.403	(11.711)	-	727.692	52.700	-	260	46.033	(11.576)	815.109	1,43-2,5
Aeronaves	127.369	(1.929)	-	125.440	22.067	(37.521)	-	-	5.384	115.370	3,6
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	70.313	(12.417)	-	57.896	4.245	-	-	-	(12.721)	49.420	10
Hotéis Fasano	77.109	(4.634)	-	72.475	7.711	-	-	-	(12.101)	68.085	4,0
Imobilizações em Andamento	960.595	-	-	960.595	283.597	-	118.502	33.318	-	1.396.012	-
Máquinas e Equipamentos	40.020	(4.629)	-	35.391	1.166	(2)	-	-	(4.176)	32.379	10,0
Direito de uso	105.972	(17.638)	-	88.334	5.264	(27.103)	-	-	2.586	69.081	9,8 a 12,5
Outros	39.707	(9.512)	-	30.195	7.992	(63)	4.079	-	(5.812)	36.391	11,4
	2.160.488	**(62.470)**	**-**	**2.098.018**	**384.742**	**(64.689)**	**122.841**	**79.351**	**(38.416)**	**2.581.847**	

(a) As adições do período estão atreladas, substancialmente à expansão dos hangares do Aeroporto Catarina R$ 70.563 e imobilizações em andamento (São Paulo Surf Club, Campos de Golf e amenities do empreendimento Village) no montante de R$ 283.587.

Consolidado

	Custo Histórico	Depreciação	*Impairment*	Saldos em 2023	Adições (a)	Baixas	Transferências (b)	Juros Capitalizados	Depreciação	Saldos em 2024	Taxa média depreciação (%)
Aeroporto Catarina	732.005	(12.462)	-	719.543	17.434	-	-	2.426	(11.711)	727.692	1,43-2,5
Aeronaves	61.281	(2.773)	-	58.508	70.287	(1.418)	(8)	-	(1.929)	125.440	3,6
Benfeitorias Imóveis de Terceiros	73.814	(6.662)	-	67.152	5.409	(2.248)	-	-	(12.417)	57.896	10
Hotéis Fasano	81.370	(5.258)	-	76.112	997	-	-	-	(4.634)	72.475	4,0
Imobilizações em Andamento	381.861	-	-	381.861	207.463	(1.076)	372.347	-	-	960.595	-
Máquinas e Equipamentos	44.227	(1.396)	-	42.831	15.845	(18.656)	-	-	(4.629)	35.391	10,0
Direito de uso	107.361	(12.933)	-	94.429	11.544	-	-	-	(17.638)	88.334	9,8 a 12,5
Outros	40.262	(5.614)	292	34.940	7.940	(3.182)	8	-	(9.512)	30.195	11,4
	1.522.181	**(47.098)**	**292**	**1.475.375**	**336.919**	**(26.580)**	**372.347**	**2.426**	**(62.470)**	**2.098.018**	

(a) As adições do período estão atreladas, substancialmente à expansão dos hangares do Aeroporto Catarina R$17.434, máquinas e equipamentos e imobilizações em andamento (São Paulo Surf Club, Campos de Golf e amenities do empreendimento Village) no montante de R$15.845 e R$207.463, respectivamente.

(b) As transferências correspondem substancialmente a ativos classificados originalmente na rubrica de Imóveis a Comercializar e após a mudança de uso desses ativos, foram classificados na rubrica de imobilizado, correspondem substancialmente aos clubes e piscina de ondas dos empreendimentos multiuso Real Parque e Village.

8.2 Intangível

Movimentação 2025 - Consolidado

Descrição	Saldos em 2024	Adições	Baixas	Amortização	Saldos em 2025
Ágio na aquisição de Investimentos					
Hotel Marco Internacional S.A. (a)	13.268	-	-	-	13.268
Restaurantes Fasano (b)	24.512	-	-	-	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	-	-	-	358
Usina São Paulo	1.647	-	-	-	1.647
Intangível					
Marcas e Patentes	27.045	-	-	-	27.045
Pontos Comerciais	18.120	-	-	-	18.120
Software	46.308	18.384	-	(12.191)	52.501
Outros	2.905	4.496	-	(391)	7.010
	134.163	**22.880**	**-**	**(12.582)**	**144.461**

Movimentação 2024 - Consolidado

Descrição	Saldos em 2023	Adições	Baixas	Amortização	Saldos em 2024
Ágio na aquisição de Investimentos					
Hotel Marco Internacional S.A. (a)	13.268	-	-	-	13.268
Restaurantes Fasano (b)	24.512	-	-	-	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	-	-	-	358
Usina São Paulo	1.647	-	-	-	1.647
Intangível					
Marcas e Patentes	27.175	-	-	(130)	27.045
Pontos Comerciais	18.120	-	-	-	18.120
Software	42.014	15.333	(25)	(11.014)	46.308
Outros	2.905	-	-	-	2.905
	129.999	**15.333**	**(25)**	**(11.144)**	**134.163**

(a) Em 21 de janeiro de 2008, foram adquiridas 4.191.715 ações do Hotel Marco Internacional S.A., representando 13,9% do capital deste.

(b) Ágio por expectativa de rentabilidade futura constituído no momento da aquisição dos restaurantes de marca Fasano.

9. Propriedades para investimento

As Propriedades para Investimentos ("PPI") são representadas, substancialmente, por nossos investimentos em shopping centers, casas, apartamentos e hangares para locação, mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, através de monetizações eventuais com venda de participações minoritárias.

Inicialmente são contabilizadas pelo custo de aquisição e/ou construção, incluindo todas as despesas. Após sua contabilização inicial as PPIs são reavaliadas de acordo com seu valor justo (conforme Nível 3 na classificação de hierarquia do valor justo – Nota 22.1), apurado de forma individual para cada propriedade, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado ou comparativo direto de mercado. O valor justo das PPIs é atualizado anualmente através do laudo feito por uma empresa especializada independente e atualizado trimestralmente com a mesma metodologia adotada pelos especialistas externos. As variáveis críticas na determinação do Valor justo, tais como taxas de desconto, nível de risco do empreendimento, perpetuidade dos fluxos, crescimento real esperado, são determinadas de forma independente pelo avaliador externo.

Para os terrenos, cujos projetos ainda não estão em desenvolvimento, a Companhia contabiliza o valor justo do próprio terreno, com base no método comparativo direto de mercado, através de avaliação do preço de terrenos em áreas próximas, utilizando cotações de mercado imobiliário (nível 3 na classificação do valor justo). Os terrenos que já possuem projetos aprovados pela Administração são mensurados a valor justo pelo método de Fluxo de Caixa Descontado.

A variação entre o valor de custo e o valor justo calculado é contabilizada na rubrica de valor justo de propriedade para investimento no período em que foi apurada. O ganho ou perda com valor justo das PPIs é destinado à Reserva de Lucros a realizar dentro do patrimônio líquido, não sendo considerado na apuração dos dividendos.

As PPIs são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera qualquer benefício econômico futuro da sua venda (*impairment*). Quando ocorre a venda de uma PPI ou parte dela, a diferença entre o valor líquido apurado entre a receita de venda e o seu respectivo valor contábil é reconhecida no resultado no mesmo período da baixa, passando nesse momento a integrar os resultados realizados e, portanto, eventual base para dividendos.

Pelo fato que as operações de arrendamento da Companhia referem-se a períodos de longo prazo, houve previsibilidade para considerar 10 anos nas projeções de fluxo de caixa descontado e posteriormente a sua perpetuidade. Para casos em que existe uma previsibilidade de prazo final de fluxos, a Companhia não adotou a perpetuidade.

O valor potencial decorrente de futuras expansões, tanto dos shopping centers em operação como os shoppings center em desenvolvimento, foram considerados nos fluxos de caixas estimados, no entanto, não foram considerados incrementos provenientes de alterações de mix de ocupação dos Shopping Centers. O valor justo registrado pode sofrer variações no caso de alterações nas taxas e prazos informados na tabela anterior, sejam elas positivas ou negativas.

A seguir apresentamos as nossas PPIs, os principais indicadores adotados na avaliação do valor justo e a reconciliação dos saldos de acordo com a participação da Companhia, demonstrando com isso, os saldos líquidos correspondentes a propriedades para investimento:

	Informações utilizadas na avaliação do valor justo								
	31 de dezembro de 2025								
Descrição	Cap rate	Taxa de desconto (termos reais / pre-tax)	Taxa de desconto na perpetuidade	Valor justo da propriedade (100%)	Participação de parceiros (Joint Operation)	Saldo de propriedades para investimento	Participação de minoritários	Cessão de usufruto (Nota 12)	Participação líquida da Companhia
					(c)		(d)	(e)	
Propriedades em operação (a)	7,5% - 10,42%	7,75% - 10,29%	0,42% - 2,5%	6.684.862	(2.212.784)	4.472.078	(90.771)	(199.908)	4.181.400
Propriedades em construção (a)	7,5% - 10,05%	8,00% - 13,25%	2,5%	1.936.626	(89.118)	1.847.508	-	-	1.847.508
Propriedades em desenvolvimento (a)	-	-	-	398.917	(118.684)	280.233	-	-	280.233
Propriedades a desenvolver (b)	-	-	-	183.464	-	183.464	-	-	183.464
				9.203.869	**(2.420.586)**	**6.783.283**	**(90.771)**	**(199.908)**	**6.492.604**
	31 de dezembro de 2024								
					(c)		(d)	(e)	
Propriedades em operação (a)	7,25% - 10,69%	7,75% - 10,69%	0,42% - 2,5%	5.276.783	(1.989.558)	3.287.225	(61.671)	(189.030)	3.036.524
Propriedades em construção (a)	7,5% - 10,25%	8,25% - 13,25%	2,50%	1.637.388	(197.007)	1.440.381	-	-	1.440.381
Propriedades em desenvolvimento (a)	-	-	-	914.020	(82.932)	831.088	-	-	831.088
Propriedades a desenvolver (b)	-	-	-	48.975	-	48.975	-	-	48.975
				7.877.166	**(2.269.498)**	**5.607.669**	**(61.671)**	**(189.030)**	**5.356.968**

(a) As PPIs em construção e em desenvolvimento possuem uma relação de valor justo por ABL-m² menor que as PPIs em operação, fato que é justificado pela taxa de risco aplicada na apuração da taxa de desconto utilizada na avaliação do fluxo de caixa descontado dessas PPIs. Essa taxa de risco tem como objetivo capturar as incertezas de uma PPI em construção ou em desenvolvimento, como alterações nas previsões de orçamento, modificações de projeto, possíveis modificativos solicitados por órgãos reguladores e atraso na conclusão do empreendimento, fazendo com que o valor justo seja menor do que se a PPI estivesse entregue e operando. Em média o valor justo por ABL-m² de PPI em desenvolvimento, está entre 50%-60% abaixo do valor justo por ABL-m² de PPI em operação. Ao decorrer da construção da PPI em desenvolvimento ocorre a queda na taxa de risco e a valorização da PPI, aproximando a relação valor justo por ABL-m².

(b) As PPIs a desenvolver estão mensuradas ao custo histórico em decorrência das incertezas na mensuração do valor justo uma vez que a Companhia não definiu o modelo dos projetos.

(c) Saldo correspondente a participação na fração ideal de parceiros nas PPIs, nessa situação a fração foi vendida e baixada no momento da venda.

(d) Saldo correspondente a participação dos minoritários nas controladas detentoras das PPIs. Na divulgação do balanço, seguindo as normas contábeis, eles são apresentados como acionistas não controladores no Patrimônio Líquido e Demonstrações do Resultado do Exercício (DRE).

(e) Conforme mencionado na Nota 12 a JHSF é a detentora da PPI, no entanto, concedeu o direito de resultado ao FII XP Malls com a opção de compra. Se exercida essa opção, o valor justo será baixado para o resultado do exercício e será reconhecido o ganho ou perda da venda.

As movimentações contábeis do exercício estão demonstradas a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**-**	**539.066**	**539.066**	**3.583.096**	**1.345.227**	**4.928.324**
Transferências (a)	-	-	-	(347.263)	108.467	(238.796)
Adições (a)	-	72.005	72.005	49.492	357.862	407.354
Baixa - Custo (a)	-	-	-	(30.122)	-	(30.122)
Baixa - Valor justo (a)	-	(48.646)	(48.646)	(35.583)	(48.646)	(84.229)
Variação no valor justo das propriedades (a)	-	143.399	143.399	117.105	508.034	625.139
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**-**	**705.824**	**705.824**	**3.336.725**	**2.270.944**	**5.607.669**
Transferências (d)	-	-	-	(6.058)	59.204	53.145
Adições (b)	-	52.036	52.036	184.158	178.254	362.412
Variação no valor justo das propriedades (c)	-	(13.808)	(13.808)	550.767	209.289	760.056
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**-**	**744.052**	**744.052**	**4.065.592**	**2.717.691**	**6.783.283**

(a) Vide demonstrações financeiras do exercício de 2024.

(b) As adições do exercício foram realizadas, substancialmente, no Shopping Cidade Jardim, unidades imobiliárias para locação e desenvolvimento do Faria Lima Shops e Village Mall.

(c) A Companhia apresenta uma valorização de seus ativos no montante de R$760.056 no exercício de 2025, esse montante subtraído as obrigações com permutas financeiras e cessão de usufruto que totalizam uma perda de R$5.299, perfazem o ganho líquido de valor justo no resultado consolidado no exercício de R$754.757 (R$610.562 em 2024). A valorização do exercício corresponde substancialmente ao registro de valor justo das unidades para locação do Fasano Club, Village Golf, Village Town Center e BV Estates.

(d) No exercício a Companhia transferiu R$63.608 de ativos imobiliários entre as rubricas de propriedades para investimento e imobilizado (Nota 8), dos quais destacamos as propriedades em desenvolvimento do projeto Santa Helena e Boa Vista Estates. Adicionalmente, a Companhia transferiu determinados ativos que estavam em construção para o segmento de operação como as unidades para locação do Fasano Residence, Fasano Club e Boa Vista Village Golf.

Abaixo demonstramos a ABL (Área Bruta Locável) dos empreendimentos em operação da Companhia:

	12-2025	12-2024
ABL - (m²) (na participação)	124.088	124.007
ABL Vaga - (m²) (na participação)	2.045	2.099

Em 2025 e 2024, os ativos da Companhia possuem taxa média de ocupação superiores a 95%.

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado, caso houvesse alterações nas taxas de descontos utilizadas para o cálculo do valor justo. Utilizamos as variações de 0,5 ponto percentual para cima ou para baixo.

		Efeitos de variações na taxa de desconto			
	12-2025 Consolidado	- 0,5 p.p	Efeito no resultado	+ 0,5 p.p	Efeito no resultado
Propriedades para investimento mensuradas a valor justo por fluxo de caixa descontado (a)	4.281.241	4.495.303	214.062	4.067.179	(214.062)

(a) A análise de sensibilidade foi realizada para as propriedades para investimentos avaliadas a valor justo pelo método de fluxo de caixa descontado (Shoppings e Expansões). O saldo demonstrado na coluna “12-2025 - Consolidado” não contém as propriedades para investimentos mantidas a custo ou avaliadas pelo método de comparativo de valor de mercado.

10. Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Estoque de lojas, hotéis e restaurantes	-	-	114.634	72.305
Impostos e contribuições a recuperar	25.476	25.945	78.841	74.751
Impostos e contribuições diferidos	-	-	39.683	6.190
Despesas antecipadas	2.678	2.678	72.410	8.036
Fundo de promoção de Shoppings	-	-	15.812	20.548
Adiantamento a fornecedores	2.635	1.930	93.909	64.669
Depósitos Judiciais	4.524	4.218	27.877	30.030
Rateio de despesas administrativas	-	97.861	52.413	29.840
Repasses a receber de parceiros em empreendimentos	6.404	7.295	23.184	8.143
Contratos de comercialização de energia	-	-	8.076	-
Operação de Swap	-	-	9.527	-
Outros créditos diversos (a)	1.624	1.355	50.135	33.894
Total	**43.340**	**141.282**	**586.501**	**348.406**
Circulante	**38.818**	**137.064**	**434.294**	**292.285**
Não circulante	**4.523**	**4.218**	**152.207**	**56.121**

(a) O saldo corresponde, substancialmente, a repasses a receber da operação aeroportuária no montante de R$ 46.007.

11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	292.388	372.677	391.056	647.799
Debêntures (Nota 11.2)	4.592.334	2.845.656	5.466.481	3.842.323
	4.884.722	**3.218.333**	**5.857.537**	**4.490.122**
Circulante	**782.618**	**674.767**	**894.572**	**1.083.774**
Não circulante	**4.102.104**	**2.543.566**	**4.962.965**	**3.406.348**

11.1. Empréstimos e financiamentos

		Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
Modalidade	**Indexador**	**a.a.**	**12-2025**	**12-2024**	**12-2025**	**12-2024**
Capital de Giro	CDI	1,85% - 1,90% (a)	292.388	373.382	391.260	648.524
Saldo			**292.388**	**373.382**	**391.260**	**648.524**
Custo com empréstimos a amortizar			-	(705)	(204)	(725)
Saldo líquido (Nota 22)			**292.388**	**372.677**	**391.056**	**647.799**
Circulante			**292.388**	**372.677**	**321.554**	**555.440**
Principal e juros			292.388	373.382	321.554	556.142
(-) Custos			-	(705)	-	(702)
Não circulante			**-**	**-**	**69.502**	**92.359**
Principal e juros			-	-	69.706	92.382
(-) Custos			-	-	(204)	(23)

(a) A taxa média de juros da Controladora é de 1,85% e do Consolidado é de 1,90%.

Os empréstimos e financiamentos têm o seguinte cronograma de pagamento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	**12-2025**	**12-2024**	**12-2025**	**12-2024**
2025	-	373.382	-	556.145
2026	292.388	-	321.554	25.655
2027	-	-	59.514	66.724
a partir de 2028	-	-	10.192	-
Total bruto	**292.388**	**373.382**	**391.260**	**648.524**
Custo com empréstimos a amortizar	-	(705)	(204)	(725)
Saldo líquido	**292.388**	**372.677**	**391.056**	**647.799**

A movimentação dos empréstimos e financiamentos da Companhia e do consolidado, está demonstrada abaixo:

Controladora

Modalidade	**12-2024**	**Liberações**	**Juros**	**Pagamento principal**	**Pagamento juros**	**Amortização de custos**	**12-2025**
Capital de giro e NP	373.382	536.607	26.622	(596.994)	(47.229)	-	292.388
Custos a amortizar	(705)	-	-	-	-	705	-
	372.677	**536.607**	**26.622**	**(596.994)**	**(47.229)**	**705**	**292.388**

Consolidado

Modalidade	**12-2024**	**Liberações**	**Juros**	**Pagamento principal**	**Pagamento juros**	**Amortização de custos**	**12-2025**
Capital de giro	648.524	574.885	30.123	(784.527)	(77.745)	-	391.260
Custos a amortizar	(725)	-	-	-	-	521	(204)
	647.799	**574.885**	**30.123**	**(784.527)**	**(77.745)**	**521**	**391.056**

Abaixo demonstramos os vencimentos e as garantias dos empréstimos e financiamentos:

Modalidade	**Vencimento**	**Garantias**
Capital de giro	01/02/2027	Aval do controlador da Companhia
Capital de giro	03/01/2025	Direitos creditórios
Capital de giro	30/12/2027	Aval do controlador da Companhia
Capital de giro	29/09/2025	Quotas de controladas (segmento imobiliário) da Companhia

11.2 Debêntures, certificados de recebimentos imobiliários e notas comerciais

Modalidade	Indexador	Taxa de juros a.a.	Controladora		Consolidado	
			12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
1.ª emissão das controladas (c)	DI+	2,15%	-	-	20.166	163.482
1.ª emissão das controladas (c)	Pré	9,46%	-	-	12.559	-
2.ª emissão das controladas (a) - 1ª Serie	DI+	1,90%	-	-	339.976	790.156
2.ª emissão das controladas (a) - 2ª Serie	IPCA	6,90%	-	-	407.608	-
2.ª emissão das controladas (b) - 1ª Serie	%CDI	100,00%	48.345	-	48.345	-
2.ª emissão das controladas (b) - 2ª Serie	%CDI	100,00%	72.518	120.695	72.518	120.695
10.ª emissão das controladas (d)	DI+	1,60%	50.092	100.161	50.092	100.161
11.ª emissão das controladas (e)	DI+	2,75%	143.446	256.456	143.446	256.456
12.ª emissão das controladas (f) - 1ª Serie	DI+	2,92%	124.475	124.451	124.475	124.451
12.ª emissão das controladas (f) - 2ª Serie	DI+	2,92%	149.370	149.341	149.370	149.341
12.ª emissão das controladas (f) - 3ª Serie	DI+	1,50%	99.569	99.550	99.569	99.550
12.ª emissão das controladas (f) - 4ª Serie	IPCA	7,72%	97.991	98.145	97.991	98.145
12.ª emissão das controladas (f) - 5ª Serie	DI+	2,75%	149.368	149.339	149.368	149.339
12.ª emissão das controladas (f) - 6ª Serie	IPCA	7,08%	129.342	129.545	129.342	129.545
13.ª emissão das controladas (g) - 1ª Serie	DI+	2,25%	351.341	351.139	351.341	351.139
14.ª emissão das controladas – 1° Emissão (i)	DI+	0,20%	52.003	732.672	52.003	732.672
14.ª emissão das controladas – 2° Emissão (i)	Pré	12,14%	162.532	-	162.532	-
14.ª emissão das controladas – 3° Emissão (i)	DI+	0,35%	45.194	-	45.194	-
14.ª emissão das controladas – 4° Emissão (i)	IPCA	7,02%	448.126	-	448.126	-
2.ª emissão das controladas (NC) - 1ª Serie (h)	DI+	2,25%	-	-	-	70.039
15.ª emissão das controladas - 1ª Serie (j)	IPCA	7,42%	600.481	611.043	600.481	611.043
15.ª emissão das controladas - 2ª Serie (j)	IPCA	7,46%	10.130	-	10.130	-
15.ª emissão das controladas - 3ª Serie (j)	IPCA	7,50%	31.791	-	31.791	-
16.ª emissão das controladas - 1ª Serie (k)	%CDI	101,00%	383.977	-	383.977	-
16.ª emissão das controladas - 2ª Serie (k)	%CDI	102,50%	125.333	-	125.333	-
16.ª emissão das controladas - 3ª Serie (k)	%CDI	105,00%	338.598	-	338.598	-
16.ª emissão das controladas - 4ª Serie (k)	Pré	14,74%	130.089	-	130.089	-
17.ª emissão das controladas - 1ª Serie (l)	%CDI	102,50%	145.730	-	145.730	-
17.ª emissão das controladas - 2ª Serie (l)	%CDI	105,00%	347.961	-	347.961	-
17.ª emissão das controladas - 3ª Serie (l)	Pré	14,22%	141.977	-	141.977	-
18.ª emissão das controladas - 1ª Serie (n)	DI+	1,45%	104.413	-	104.413	-
18.ª emissão das controladas - 2ª Serie (n)	DI+	1,65%	208.943	-	208.943	-
1.ª emissão das controladas (NC) - 1ª Serie (m)	DI+	1,90%	-	-	112.930	-
Saldo			**4.693.135**	**2.922.537**	**5.586.374**	**3.946.214**
(-) Custos com emissão de debêntures	-	-	(100.802)	(76.881)	(126.320)	(110.317)
(-) Ajuste debt modification	-	-	-	-	6.426	6.426
Saldo líquido (Nota 22.1)			**4.592.333**	**2.845.656**	**5.466.480**	**3.842.323**
Circulante			**490.230**	**302.090**	**573.018**	**528.334**
Principal e juros			509.117	312.914	617.423	570.988
(-) Custos			(18.887)	(10.824)	(44.405)	(42.654)
Não circulante			**4.102.103**	**2.543.566**	**4.893.462**	**3.313.989**
Principal e juros			4.184.018	2.609.623	4.968.951	3.375.226
(-) Custos			(81.915)	(66.057)	(81.715)	(67.663)
(-) Ajuste debt modification			-	-	6.226	6.426

(a) Em 20 de maio de 2019, a Companhia realizou emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em três séries. Abaixo demonstramos os vencimentos:

Modalidade	Valor por emissão	Início da amortização	Vencimento
2ªSérie	R$ 310.000	25/06/2019	25/03/2035

Em 07 de agosto de 2020 e 19 de setembro de 2022 a JHSF Malls S.A., formalizou com os debenturistas da 2ª Emissão alterações nas condições financeiras e não-financeiras que, resumidamente, resultam em:

- Redução do *spread* da ordem de 0,25% ao ano;
- Adoção de período de carência de juros, correção monetária e principal, resultando em redução dos desembolsos de Caixa da ordem de R$130.000 num prazo estimado de 30 meses;
- Prorrogação do prazo final de vencimento para 2035; e
- Supressão da obrigatoriedade de *rating* e da realização de Reestruturação Societária, conforme prevista na escritura da 2ª Emissão;
- Alongamento no prazo de carência da parcela do principal, que passa a ocorrer em janeiro de 2025;
- Alteração da remuneração das Debêntures referenciadas em IPCA, que passam a ser 6,90% ao ano, sem alterações nas Debêntures referenciadas em CDI.
- Inclusão de covenants financeiros que serão apurados trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras de sua controladora JHSF Participações S.A.

As operações têm como garantias reais frações ideais dos imóveis e recebíveis de aluguel de lojistas do Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e respectivas expansões. No 2° trimestre de 2023, foi aprovado através do 6° aditamento a retirada da obrigação do registro CVM da JHSF Malls S.A.

(b) Em 05 de dezembro de 2019, a Companhia concluiu a 8ª emissão de debêntures simples, conversíveis em ações, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures") no valor de R$120.000.

(c) Em 09 de março de 2021 a JHSF Real Parque S.A. concluiu a 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em duas séries, para colocação privada no montante de R$260.000, sendo (i) R$160.000 correspondentes às Debêntures da Primeira Série; (ii) R$100.000 às Debêntures da Segunda Série.

A operação tem como garantias reais a alienação fiduciária do Imóvel Lastro, alienação fiduciária de ações de emissão da JHSF Real Parque S.A. e cessão fiduciária sobre direitos creditórios de titularidade da emissora decorrentes da exploração comercial do Imóvel Lastro. A Companhia é a fiadora e presta fiança em favor da JHSF Real Parque S.A.
As práticas contábeis aplicáveis à operação de Swap estão demonstradas a seguir:

Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de hedge são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data em que o derivativo é contratado. Derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo e como passivos financeiros quando o valor justo for negativo. Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante os exercícios são lançados diretamente na demonstração de resultado.

(d) Em 25 de Junho de 2021, a Companhia concluiu a 10ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com garantia fidejussória no valor total de R$100.000, com vencimento em 25/06/2023.

Em 26 de junho de 2023, a Companhia concluiu a repactuação programada das Debêntures para postergar a data de vencimento de 36 meses, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de junho de 2025.

As Debêntures poderão ser objeto de Repactuação Programada de no máximo 18 vezes.

(e) Em 15 de fevereiro de 2022, a Companhia concluiu a captação da 11ª Emissão de Debêntures Simples, em série única, em distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 476), no montante de R$250.000, pelo prazo total de 5 anos.

(f) Em 30 de junho de 2022 foi concluída a captação da 12ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, em seis séries, para colocação privada.

As Debêntures foram subscritas por Securitizadora e serão utilizadas para lastrear a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), no montante de R$ 757.000, com prazo total de 12 anos e carência de 5 anos de amortização do principal, sendo subscritos na presente data o montante de R$ 607.280, e o saldo em até seis meses. As garantias estão atreladas a alienação fiduciária dos imóveis lastro e cotas da SPE, outorgadas em benefício da Securitizadora.

(g) Em 22 de dezembro de 2022 foi concluída a captação de 13ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie sem garantia real, em série única, no montante de R$350.000, pelo prazo total de 5 anos e carência de 3 anos de amortização do principal.

(h) Em 27 de junho de 2024 a Companhia concluiu a 2 ª Emissão de Notas Comerciais em série com garantia Real e Fidejussória no montante de R$70.000, com vencimento em maio de 2025.

(i) Em 31 de julho de 2024 a Companhia concluiu a captação da 14 ª Emissão de Certificados de Recebimentos Imobiliários, CRI em 4 séries, com distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 160), no montante de R$700.000.

(j) Em 08 de novembro de 2024 a Companhia concluiu a captação da 15 ª Emissão de Certificados de Recebimentos Imobiliários, CRI em 3 séries, com distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 160), no montante de R$600.000 com prazo total de 15 anos.

(k) Em 24 de março de 2025 a Companhia concluiu a captação da 16ª Emissão de Debêntures simples, que serão utilizadas para lastrear a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), no montante de R$ 937.500, subscritas. O CRI está distribuído em 4 séries e prazo médio de 4,3 anos.

(l) Em 29 de maio de 2025 a Companhia concluiu a captação da 17ª Emissão de Debêntures simples, que serão utilizadas para lastrear a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), no montante de R$ 625.000, subscritas. O CRI está distribuído em 3 séries e prazo médio de 5,11 anos.

(m) Em 06 de maio de 2025 a Companhia concluiu a captação notas comerciais no montante de R$109.667 com vencimento em 30 de abril de 2030.

(n) Em 19 de setembro de 2025 a Companhia concluiu a captação da 18ª Emissão de Debêntures simples, no montante de R$ 300.000, subscritas, distribuídas em 2 séries e prazo médio de 4 anos.

As debêntures, certificados de recebimentos imobiliários e notas comerciais, têm o seguinte cronograma de pagamento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	**12-2025**	**12-2024**	**12-2025**	**12-2024**
2025	-	312.915	-	570.988
2026	509.117	337.539	617.423	429.659
2027	341.366	291.641	402.921	353.585
a partir de 2028	3.842.652	1.980.442	4.566.030	2.591.982
Total bruto	**4.693.135**	**2.922.537**	**5.586.374**	**3.946.214**
Custo com debêntures a amortizar	(100.802)	(76.881)	(126.120)	(110.317)
Ajuste debt modification	-	-	6.226	6.426
Total líquido	**4.592.333**	**2.845.656**	**5.466.480**	**3.842.323**

A movimentação das debêntures da Controladora e do Consolidado, está demonstrada abaixo:

Controladora

Modalidade	**12-2024**	**Liberações**	**Juros**	**Pagamento principal**	**Pagamento juros**	**Amortização de custos**	**12-2025**
Debêntures	2.922.537	1.862.500	554.324	(208.010)	(438.216)	-	4.693.135
Custos a amortizar	(76.881)	(43.279)	-	-	-	19.358	(100.802)
	2.845.656	**1.819.221**	**554.325**	**(208.010)**	**(438.216)**	**19.358**	**4.592.333**

Consolidado

Modalidade	**12-2024**	**Liberações**	**Juros**	**Pagamento principal**	**Pagamento juros**	**Amortização de custos**	**12-2025**
Debêntures	3.946.214	1.972.500	687.119	(467.306)	(552.153)	-	5.586.374
Custos a amortizar	(103.891)	(459.422)	-	-	-	443.419	(119.894)
	3.842.323	**1.513.078**	**687.120**	**(467.306)**	**(552.153)**	**443.419**	**5.466.480**

Covenants

A Companhia acompanha periodicamente o cumprimento das cláusulas de *covenants* financeiros e não financeiros de acordo com as regras contratuais. Para o período findo em 31 de dezembro de 2025, não foram observadas evidências de descumprimentos destas cláusulas. A seguir demonstramos os índices financeiros estabelecidos em contrato:

		Malls	**Real Parque**	**JHSF Participações**	**JHSF Participações**	**JHSF Participações**
	1° Emissão de controlada (antiga) e 14° Emissão de controladora (a)	12° Emissão de controladora, e 2° Emissão de controlada	1° e 14° Emissão de controlada	10° Emissão de controladora	11° e 13° Emissão de controladora	12° Emissão de controladora, e 2° Emissão de controlada (a)
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	5.405.717	5.405.717	5.405.717	5.405.717	5.405.717	5.405.717
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(5.857.537)	(5.857.537)	(5.857.537)	(5.857.537)	(5.857.537)	(5.857.537)
Arrendamentos financeiros	(51.188)	(51.188)	(51.188)	-	-	(51.188)
Contas a receber performado - 12 meses	-	-	447.262	-	447.262	447.262
Divida mandatoriamente conversível	72.518	72.518	72.518	-	72.518	72.518
Dívida Líquida (b)	**(430.490)**	**(430.490)**	**16.772**	**(451.820)**	**67.960**	**16.772**
Dívida líquida inferior a R$3.200.000	**(3.200.000)**	**(3.200.000)**				
Patrimônio Líquido			**7.136.730**	**7.136.730**	**7.136.730**	**7.136.730**
Razão Dívida Líquida / Patrimônio Líquido			**0,00**	**0,06**	**-0,01**	**0,00**
Indicadores contratuais	**Dívida Líquida inferior ao saldo de R$3.200.000**	**Dívida Líquida inferior ao saldo de R$3.200.000**	**Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6**	**Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6**	**Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6**	**Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6**

(a) A Dívida Líquida segue as premissas e critérios de cálculo estabelecidos em contrato, por esse motivo diferem entre si.
(b) Em período subsequente a Companhia extinguiu as dívidas com covenants atrelados a dívida liquida inferior a R$3.500.000,00.

12. Contas a pagar comerciais e outras

	Controladora		**Consolidado**	
	12-2025	**12-2024**	**12-2025**	**12-2024**
Fornecedores (Nota 22)	1.203	5.493	289.992	206.003
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 22) (a)	143.523	119.861	143.523	119.861
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Cessão de Usufruto (b) (Nota 22)	-	-	199.908	189.030
Total	**144.726**	**125.354**	**633.423**	**514.894**
Circulante	**1.203**	**5.493**	**301.125**	**220.532**
Não circulante	**143.523**	**119.861**	**332.298**	**294.362**

(a) Em 2021 a Companhia assumiu o compromisso por permuta de terreno de 2.445 m² e que integrará o Shops Faria Lima (empreendimento em desenvolvimento). A negociação prevê a troca de terreno por distribuição dos fluxos de caixa operacionais gerados pelo Shopping no percentual de 25,38% e pela Torre multi uso em 14,46%. O saldo é atualizado a valor justo, seguindo a mesma metodologia de fluxo de caixa descontado apresentado na Nota 9.

(b) Em 24 de junho de 2019, a Companhia firmou com o XP Malls a cessão do usufruto da fração ideal de 17,99% do Catarina Fashion Outlet, pela qual o XP Malls poderá usufruir de 17,99% do NOI (Net Operating Income) do Catarina Fashion Outlet por trinta anos e contrato de opção de compra da respectiva fração ideal. A operação tem como garantia a própria fração ideal e o valor da operação é de R$ 112.213. A seguir a movimentação da transação de usufruto:

	Passivo financeiro
Total em 31 de dezembro de 2023	**200.710**
Atualização de cessão de usufruto	(11.680)
Total em 31 de dezembro de 2024	**189.030**
Atualização de cessão de usufruto	10.878
Total em 31 de dezembro de 2025	**199.908**
Circulante	**16.027**
Não circulante	**183.881**

A seguir, demonstramos o cronograma prévio para a amortização dos saldos:

Ano	12-2025	12-2024
2025	-	14.529
2026	16.026	14.757
2027	15.988	14.960
2028	16.239	15.282
Após 2028	151.655	129.502
Total	**199.908**	**189.030**

13. Débitos diversos

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	**12-2024**	**12-2025**	**12-2024**
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	17.929	16.095	327.998	145.526
Impostos e contribuições diferidos (Nota 15)	-	-	153.269	138.908
Arrendamentos (Nota 22) (a)	-	-	156.673	175.145
Valores a repassar a parceiros de empreendimentos	-	-	7.596	-
Provisão para passivo a descoberto em controlada	119.432	118.213	-	-
Fundo de reserva de aluguéis	-	-	24.082	13.315
Direito de resgate de pontos – Plano de milhas JHSF	-	-	2.947	4.186
Receita diferida – Cessão de direito de uso	-	-	7.792	6.642
Contas a pagar por aquisição de terreno (c)	-	-	132.004	182.017
Operações com Swap	3.706	-	3.706	-
Outras contas a pagar	16.476	20.039	55.263	49.811
Total de Débitos diversos	**157.543**	**154.347**	**871.330**	**715.550**
Circulante	**30.778**	**27.424**	**559.198**	**385.761**
Não circulante	**126.765**	**126.923**	**312.132**	**329.789**
Adiantamento de clientes (b)	**21.027**	**21.013**	**2.230.476**	**412.487**
Circulante	**21.027**	**21.013**	**2.230.476**	**412.487**

(a) O saldo corresponde às obrigações dos contratos de locação de imóveis administrativos e operacionais (lojas, restaurantes e hotéis).

(b) O saldo corresponde, substancialmente, aos adiantamentos de clientes de incorporação imobiliária dos empreendimentos Reserva Cidade Jardim, Real Parque e Surf Side. O aumento no período corresponde ao recebimento da venda de unidades imobiliárias mencionadas na Nota 1.3.

(c) O saldo corresponde, substancialmente a terreno localizado em São Roque – SP, com área de 2.851.194 m², adquirido em novembro de 2024, no valor de R$132.004 que será destinado à expansão do Aeroporto São Paulo Catarina e será pago em parcela única vincenda em 10 anos, o saldo será remunerado pelo CDI e os juros serão pagos anualmente.

14. Partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	**12-2024**	**12-2025**	**12-2024**
Créditos com controladas (+)	2.248.371	1.010.659	-	-
Débitos com controladas (-)	(3.786.278)	(584.329)	-	-
Créditos e débitos líquidos com controladas (=) (a)	**(1.537.907)**	**426.330**	**-**	**-**
Dividendos a receber de controladas (+)	**15.801**	**15.801**	**-**	**-**
Créditos com outras partes relacionadas e coligadas (+)	-	-	52.987	85.243
Débitos com outras partes relacionadas e coligadas (-)	-	-	(41.411)	(22.920)
Créditos e débitos líquidos com outras partes relacionadas (=)	**-**	**-**	**11.576**	**62.323**
Adiantamento para futuro aumento de capital (-)	(32)	-	(52.880)	**-**
Total de créditos e débitos líquidos com partes relacionadas (=)	**(1.522.138)**	**442.131**	**(41.304)**	**62.323**
Total de créditos com partes relacionadas	**2.264.172**	**1.026.460**	**52.987**	**85.243**
Circulante	**15.801**	**15.801**	**-**	**-**
Não circulante	**2.248.371**	**1.010.659**	**52.987**	**85.243**
Total de débitos com partes relacionadas	**3.786.310**	**584.329**	**94.291**	**22.920**
Circulante	**3.786.278**	**584.329**	**41.411**	**19.918**
Não circulante	**32**	**-**	**52.880**	**3.002**

Os saldos ativos e passivos com controladas estão assim apresentados:

	Controladora	
	12-2025	**12-2024**
Crédito com partes relacionadas		
JHSF Malls S.A.	1.056.305	280.033
JHSF Adm. do Catarina Aeroporto	340.144	211.571
Nova TH Empreendimentos e Incorporações	155.439	74.915
JHSF Capital	123.944	37.779
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	72.377	62.192
Lyon Comércio, Importação e Exportação	66.383	38.754
JHSF Incorporações Ltda.	62.650	81.832
JHSF Malls Faria Lima	47.732	-
GATGRU Serviços Auxiliares ao Taxi Aéreo	47.283	-
Cidade Jardim Shops S.A.	37.831	24.039
JHSF Meios Eletrônicos Ltda	31.487	10.347
Hotel Marco Internacional	28.941	12.661
JHSF Village Surf	22.165	-
Milano Administradora de Bens	19.782	15.438
Outros	135.908	161.099
	2.248.371	**1.010.659**

	Controladora	
	12-2025	**12-2024**
Débitos com partes relacionadas		
Polônia Incorporações S.A.	1.443.483	-
Aveiro Incorporações Ltda.	1.293.954	8.405
Canárias Administradora de Bens Ltda.	307.083	224.392
JHSF Empreendimentos Village 3	204.654	-
Shopping Bela Vista	164.705	-
Shopping Ponta Negra	158.759	37.110
JHSF Engenharia S.A.	70.944	88.234
São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário	41.217	41.237
Cajueiros Real Estates Venture Ltda	26.017	24.037
Santa Helena	16.961	26.972
Outros	58.501	133.942
	3.786.278	**584.329**

(a) Saldos com as controladas para suprir recursos para as atividades operacionais, sem remuneração nem vencimento, assim os saldos de ativos foram classificados no ativo não circulante e o saldo de passivo no circulante.

Transações comerciais

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui o montante de R$88.814 (R$101.841 em 2024) de recebíveis financeiros registrados na rubrica de Contas a Receber, junto aos acionistas, membros do conselho de administração, administradores ou empresas de sua propriedade decorrentes da comercialização de unidades imobiliárias e serviços, os relacionamos a seguir:

Data da Operação	Empresa JHSF	Contraparte	Vínculo da Contraparte com a JHSF	Natureza da Operação	Valor da Operação (MR$)	Saldo devedor em 31.12.2025 (MR$)	Detalhes da Operação
18/11/2019	JHSF Incorporações Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	12.000	899	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento localizado no munícipio de São Paulo (em construção). O saldo devedor é atualizado por juros fixo de 7,18% a.a., com vencimento da última parcela em janeiro de 2027.
18/11/2019	Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	Robert Harley Bruce	Administrador de controlada da Companhia	Taxa de adesão do Catarina Jets	1.600	1.600	Taxa de adesão ao programa de serviços aeronáuticos do Aeroporto Catarina.
29/04/2019	Milano Administradora de bens Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	3.800	3.151	Venda de Unidade Imobiliária de Empreendimento localizado no munícipio de São Paulo. O saldo é atualizado pelo IPCA +6,5% ou 100% do CDI o que for menor, com vencimento da última parcela em fevereiro de 2026.
06/04/2016	Canárias Administradora de bens Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	1.799	757	Venda de Unidade Imobiliária, saldo atualizado pelo INCC até a entrega da unidade, após a entrega atualizado pelo IGP-M, com vencimento da última parcela em maio de 2026.
30/12/2018	Jhsf Engenharia Ltda	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	3.270	2.057	Venda de Unidade Imobiliária, contrato em minuta data base de correção para dez/2018 e somente atualização por IGPM.
30/06/2022	Aveiro Incorporações Ltda.	Terra Alta Empreendimentos Ltda.	Empresa do Acionista Controlador e familiares	Venda de unidade imobiliária.	20.502	16.696	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Reserva Cidade Jardim com correção pelo INCC + parcela vinculada ao habite-se.
30/09/2025	Jhsf Participacoes S.A. Spe	José Auriemo Neto	Empresa do Acionista Controlador e familiares	Venda de título de adesão (membership)	2.000	1.902	Adesão do membership do clubs (global), com fluxo de parcelas mensais + IPCA até fevereiro de 2029.
30/06/2023	Canárias Administradora de bens Ltda.	Patricia Ayres Gdikian	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.857	3.653	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2028.
13/11/2025	Jhsf Engenharia Ltda	Fehel Serviços De Consultoria Ltda - Patricia Ayres Gdikian	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.640	4.655	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village Houses, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em outubro de 2035.
13/11/2025	Loteamento Dos Plátanos Spe Ltda	Fehel Serviços De Consultoria Ltda - Patricia Ayres Gdikian	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	6.961	7.041	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village Houses, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em outubro de 2035.
30/09/2025	Aveiro Incorporações Ltda.	Víctor Crisol Arakaki	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	22.780	20.465	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento Reserva Cidade Jardim com correção pelo INCC + juros de 5%, vencendo a última parcela em novembro de 2034.
30/09/2025	Canárias Administradora de bens Ltda.	Thiago Alonso De Oliveira	Conselho de Administração da Companhia e do Comitê	Venda de título de adesão (membership)	750	625	Adesão do membership do club Village, com fluxo de parcelas mensais fixas até outubro de 2026.
02/12/2025	Jhsf Real Parque S/A	Thiago Alonso De Oliveira	Conselho de Administração da Companhia e do Comitê	Venda de unidade imobiliária.	7.404	6.169	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento São Paulo Surf Club Residence, localizado no munícipio de São Paulo. O saldo é corrigido parte pelo INCC e parte pelo IPCA + 5%, vencendo a última parcela em outubro de 2030.
30/06/2023	Canárias Administradora de bens Ltda.	Renato Ferreira Barbosa e Mara Boaventura Dias	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.670	3.252	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2028.
18/06/2025	Canárias Administradora de bens Ltda.	Breno Perez Vicente	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.451	4.310	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 6%, com vencimento da última parcela em junho de 2029.

30/09/2025	Jhsf Participacoes S.A. Spe	Adilson Augusto Martins Junior	Conselho de Administração da Companhia e do Comitê	Venda de título de adesão (membership)	2.000	2.000	Adesão do membership do clubs (global), com parcela única fixa com vencimento em outubro de 2027.
01/12/2025	Canárias Administradora de bens Ltda.	PB1 Participações Ltda - Eduardo Medeiros Vieira	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	10.000	9.515	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2030.
23/12/2020	Canárias Administradora de bens Ltda.	Aamj Imóveis e Participações ltda - Adilson Augusto Martins Junior	Conselho de Administração da Companhia e do Comitê	Venda de unidade imobiliária.	2.775	67	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo é corrigido pelo IPCA + 4%, vencendo a última parcela em maio de 2024.
Total					**116.259**	**88.814**	

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2025, a Companhia possui o montante de R$12.803 (R$23.416 em 31 de dezembro de 2024) de recebíveis financeiros referente a vendas de unidades imobiliárias com familiares dos acionistas, familiares dos membros do conselho de administração e/ou familiares dos administradores.

As vendas mencionadas acima para acionistas, membros do conselho de administração, administradores e familiares representam menos de 5% do total das receitas liquidas do período.

Operação de Total Return Swap (TRS) com controlada de acionista controlador da Companhia

Conforme mencionado na Nota 1.3, a Companhia celebrou um Total Return Swap (TRS) envolvendo parte majoritária de suas cotas subordinadas no Fundo JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário – FII, transferindo parte significativa da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI.

A transação com o acionista controlador (TRS) foi aprovada pelo Comitê de Partes Relacionadas e pelo Conselho de Administração da Companhia. A Companhia manterá divulgados todos os efeitos relacionados a partes relacionadas conforme exigido pelo CPC 05, incluindo impactos em ativos, passivos, resultados e fluxos. No exercício de 2025 a operação gerou ganho para a Companhia de R$1.959.

Remuneração dos administradores

12-2025	**Diretoria Estatutária e Administradores**	**Conselho de Administração**	**Conselho Fiscal**	**Comitê de Auditoria**	**Total**
Número de Membros	4	6	3	3	16
Salário / Pró-labore / Remuneração	7.876	6.629	489	408	15.402
Bonificação	96.547	11.646	-	-	108.193
Benefícios Diretos e Indiretos	357	220	-	-	577
Remuneração Total	**104.780**	**18.495**	**489**	**408**	**124.172**

12-2024	**Diretoria Estatutária e Administradores**	**Conselho de Administração**	**Conselho Fiscal**	**Comitê de Auditoria**	**Total**
Número de Membros	6	6	3	3	18
Salário / Pró-labore / Remuneração	11.833	6.459	459	408	19.159
Bonificação	16.269	5.579	-	-	21.848
Benefícios Diretos e Indiretos	399	186	-	-	585
Remuneração Total	**28.501**	**12.224**	**459**	**408**	**41.592**

15. Impostos e contribuições correntes e diferidos

15.1. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal dos ativos e passivos e os seus respectivos valores contábeis. Dada à natureza, os impostos e contribuições diferidos ativos / (passivos) estão apresentados da seguinte forma:

Consolidado	12-2025			12-2024		
Bases tributárias	**Ativo**	**Passivo**	**Líquido**	**Ativo**	**Passivo**	**Líquido**
Depreciação fiscal	-	(75.078)	(75.078)	-	(69.984)	(69.984)
Atividade imobiliária	-	(148.775)	(148.775)	-	(153.880)	(153.880)
PECLD	-	(608)	(608)	-	(621)	(621)
Prejuízo fiscal	11.401	-	11.401	35	-	35
Valor justo PPI's	-	(1.084.188)	(1.084.188)	-	(911.539)	(911.539)
Outros	28.282	(26.925)	1.357	6.155	(3.628)	2.527
Total	**39.683**	**(1.335.574)**	**(1.295.891)**	**6.190**	**(1.139.652)**	**(1.133.462)**
Circulante (Nota 13)	**-**	**(153.269)**	**(153.269)**	**-**	**(138.908)**	**(138.908)**
Não circulante	**39.683**	**(1.182.305)**	**(1.142.622)**	**6.190**	**(1.000.744)**	**(994.554)**

Em 31 de dezembro de 2025, o prejuízo fiscal não constituído na Controladora é de R$1.058.245.154 (R$795.844 em 2024), no consolidado é de R$1.186.327 (R$1.224.001 em 2024).

15.2. Reconciliação da despesa com imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	**12-2024**	**12-2025**	**12-2024**
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	1.904.900	871.318	2.116.273	995.423
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(647.666)	(296.248)	(719.533)	(338.444)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Imposto de renda e contribuição social alíquota 34% sem constituição de créditos tributários diferidos (a)	(3.149)	18.351	(181.857)	21.423
Diferença de alíquota do lucro presumido	-	-	651.013	178.160
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	639.751	260.997	2.640	4.983
Resultado com imposto de renda e contribuição social	**(11.064)**	**(16.900)**	**(247.737)**	**(133.878)**
Alíquota efetiva	**0,58%**	**1,94%**	**11,71%**	**13,45%**
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(56)	(66.520)	(12.190)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(11.064)	(16.844)	(181.217)	(121.688)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	**(11.064)**	**(16.900)**	**(247.737)**	**(133.878)**

(a) O saldo consolidado corresponde, substancialmente a diferença de alíquota dos projetos de incorporação imobiliária que são tributados pelo lucro presumido ou pelo Regime Especial de Tributação (“RET”). Na controladora, o saldo corresponde a prejuízos fiscais não constituídos.

16. Provisão para demandas judiciais

As provisões para demandas judiciais foram constituídas conforme descrito na nota 3.16 e possuem expectativa de liquidação superior a um ano, sendo classificadas no passivo não circulante.

Provável	**Controladora**			**Consolidado**			
	Trabalhistas	**Tributárias**	**Total**	**Trabalhistas**	**Tributárias**	**Cíveis**	**Total**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**4.710**	**8.417**	**13.127**	**29.698**	**8.480**	**15.263**	**53.441**
Provisão em 2024 (Nota 20)	-	-	-	6.763	36	16.114	22.913
Reversão (Pagamento) em 2024 (Nota 20)	(4.710)	-	(4.710)	(24.399)	(64)	(16.799)	(41.262)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**-**	**8.417**	**8.417**	**12.062**	**8.452**	**14.578**	**35.092**
Provisão em 2025 (Nota 20)	12		12	9.903	-	4.871	14.774
Reversão em 2025 (Pagamento) (Nota 20)	(5)	(8.417)	(8.422)	(9.602)	(8.421)	(4.845)	(22.868)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**7**	**-**	**7**	**12.363**	**31**	**14.604**	**26.998**

Possível	**Consolidado**			
	Trabalhistas (a)	**Tributárias (b)**	**Cíveis (c)**	**Total**
Saldos em 31 de dezembro de 2023	**26.510**	**90.250**	**221.963**	**338.723**
Provisão (reversão) 2024	(19.028)	(1.216)	75.231	54.987
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**7.483**	**89.034**	**297.194**	**393.711**
Provisão (reversão) 2025	4.157	11.895	21.213	37.265
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**11.640**	**100.929**	**318.407**	**430.976**

(a) A redução das causas trabalhistas refere-se à prescrição de processos e provisões de ordem previdenciária.

(b) O aumento das causas tributárias é justificado por processos movidos pela Receita Federal do Brasil, os quais os assessores jurídicos da Companhia estimaram probabilidade de perda possível.

(c) O aumento é justificado por ações cíveis de empreendimentos imobiliários da Companhia, os quais os assessores jurídicos estimaram probabilidade de perda possível.

17. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Companhia totalizou o montante de R$1.877.135 (R$1.865.950 em 31 de dezembro de 2024), representado por 681.322.756 ações ordinárias nominativas (679.328.541 em 31 de dezembro de 2024).

Em 03 de fevereiro de 2025 a Companhia aumentou o capital social em R$11.185 representado por 1.994.215 ações ordinárias nominativas.

Composição acionária	**12-2025**	**12-2024**
JHSF UK	12,16%	12,19%
Flatly	0,25%	0,25%
JHSF Par	39,88%	40,00%
José Auriemo Neto	2,99%	1,10%
Profit II Fundo de Investimento Multimercado	-	1,78%
Ações em tesouraria	3,72%	1,35%
Outros	40,99%	43,33%
	100,00%	**100,00%**

Capital autorizado:

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante emissão de novas ações, desde que o capital social não exceda 752.000.000 de ações ordinárias.

Ações em tesouraria

Ações em tesouraria são reconhecidas ao custo e deduzidas do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios.

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia possui o total 15.043.952 ações em tesouraria (3.637.400 em 31 de dezembro de 2024).

Opções outorgadas reconhecidas

Stock options: as ações correspondentes às opções ora outorgadas poderão ser adquiridas após o vencimento dos prazos de carência, conforme regras estabelecidas no plano de opção de compra de ações da Companhia.

Ajuste de avaliação patrimonial

Refere-se à variação entre o preço que seria recebido pela venda dos títulos e valores mobiliários ou que seria pago pela transferência em uma transação entre participantes do mercado na data de mensuração.

17.1. Destinação do resultado

Reserva legal - É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício social, até o limite de 20% do capital social ou facultada a constituição no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital, exceder de 30% do capital social.

Reserva de lucros a realizar - corresponde à parcela do lucro não realizado referente à variação do valor justo de propriedades para investimento, líquida dos tributos. Conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, no exercício em que o montante do dividendo mínimo obrigatório for superior à parcela realizada do lucro líquido do exercício, a parcela excedente deve ser registrada na reserva de lucros a realizar.

O cálculo da reserva de lucros a realizar está demonstrado como segue:

	12-2025
Reserva de lucros a realizar no início do exercício	1.856.685
Variação do valor justo	754.797
IR/CS diferidos sobre variação do valor justo	(247.737)
Valor justo e IR/CS realizado na venda de ativos	(39.824)
(=) Parcela do Lucro não realizado no exercício	**467.236**
Reserva de lucros a realizar	**2.323.921**

Reserva para retenção de lucro - corresponde ao lucro remanescente, após a destinação para reserva legal e da proposta de distribuição de dividendos. Visa principalmente, atender aos planos de investimento previstos em orçamento de capital para o desenvolvimento de novos negócios.

Política de distribuição de dividendos - Aos acionistas é garantido o direito de receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual mínimo obrigatório de 25% sobre o lucro líquido, com os seguintes ajustes:

O decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal, de reservas para contingências e da parcela do lucro a realizar e o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas. Segue o demonstrativo de cálculo dos dividendos:

	12-2025
Lucro do exercício	1.893.836
Constituição da reserva legal	(88.884)
(=) Resultado do exercício após a constituição da reserva legal	**1.804.952**
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	**(451.238)**
Parcela do Lucro não realizado no exercício	(467.236)
Dividendos intermediários à débito de lucros do exercício	(83.338)
Lucro à disposição da assembleia	**803.140**

Proposta de Orçamento de Capital – Retenção de Lucros - Artigo 196 da Lei nº 6.404/76

O plano de negócios da Companhia considera, para o exercício de 2026, investimentos e aplicações de capital no valor de R$803.140 para atender ao projeto de crescimento dos negócios que prevê a conclusão das expansões dos Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e hangares do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional, conclusão das obras em andamento do Complexo Fazenda Boa Vista e obras dos empreendimentos Real Park, Fazenda Santa Helena, Reserva Cidade Jardim e Shops Faria Lima.

Adicionalmente, em 22 de dezembro de 2025 (Nota 14) a Companhia aprovou o pagamento de dividendos intermediários à débito da conta de lucros do exercício no montante de R$83.338. Desta forma, propõe-se a retenção de parcela do lucro líquido do exercício de 2025 no montante de R$803.140.

17.2. Dividendos a pagar

Dividendos a pagar

	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2023	**250.001**
Pagamento de dividendo intermediário (DFC)	(250.001)
Dividendo intermediário à débito da conta de lucros retidos (DMPL)	62.500
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2024 (DMPL)	202.924
Em 31 de dezembro de 2024	**265.424**
Pagamento de dividendo intermediário (DFC)	(250.000)
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2025 (DMPL)	451.238
Dividendo intermediário à débito da conta de lucros retidos (DMPL)	83.338
Em 31 de dezembro de 2025	**550.000**

18. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	12-2025	**12-2024**
Receita com venda de imóveis	2.434.853	664.241
Receita com shoppings centers e locações comerciais	535.801	490.150
Receita com hotéis e restaurantes	494.626	419.143
Receita com operações aeroportuárias	268.397	180.395
Outras Receitas	23.422	-
Receita bruta operacional	**3.757.099**	**1.753.929**
(-) Impostos sobre a receita	(221.490)	(138.186)
(-) Cancelamentos e taxas de cartão	(8.899)	(7.810)
(-) Provisão para distratos	(47.568)	-
Receita líquida operacional	**3.479.142**	**1.607.933**

19. Custos e despesas por natureza e função

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	**12-2024**	**12-2025**	**12-2024**
Despesas por função				
Custos	-	(1.237)	(1.271.981)	(689.591)
Despesas gerais e administrativas e comerciais	(87.076)	(22.882)	(577.627)	(379.551)
	(87.076)	**(24.119)**	**(1.849.608)**	**(1.069.142)**
Despesas por natureza				
Pessoal	(63.033)	(55.604)	(333.420)	(295.800)
Serviços de terceiros	(12.092)	(8.303)	(92.814)	(73.343)
Depreciações e amortizações	(5.138)	(4.036)	(27.613)	(27.182)
Depreciações direito de uso	-	-	(13.892)	(14.054)
Consultoria	(18.564)	(7.068)	(72.651)	(48.039)
Ocupação	(2.967)	(2.209)	(95.121)	(79.762)
Promoções e eventos	(9.845)	(3.870)	(68.015)	(33.463)
Custo das unidades vendidas	-	-	(673.197)	(171.965)
Custo da mercadoria vendida	-	-	(234.893)	(217.070)
Custo dos serviços prestados	-	-	(54.827)	(48.578)
Custo de hospedagem	-	-	(24.959)	(18.106)
Custo com operações aeroportuárias	-	-	(31.795)	(15.354)
Comissões	(12)	-	(103.332)	(9.204)
Despesas lojas vagas	-	-	(187)	(421)
Assistência jurídica	4.094	(2.082)	(22.432)	(13.697)
Outros custo e despesas	(3.753)	(2.887)	(14.107)	(11.718)
	(111.310)	**(86.059)**	**(1.863.255)**	**(1.077.756)**
Serviços compartilhados (a)	24.234	61.940	13.647	8.614
	(87.076)	**(24.119)**	**(1.849.608)**	**(1.069.142)**

(a) A Companhia incorreu em despesas com remuneração da diretoria e pessoal, serviços jurídicos, despesas com viagens e outros serviços alocados na JHSF Participações S.A. e rateadas através de *Cost Sharing*, que são faturadas através de notas de débito para a Companhia e suas controladas.

20. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes e créditos diversos	-	-	921	(9.498)
Plano de outorga de ações (Nota 27)	(439)	(1.820)	(439)	(1.820)
Reversão (provisão) para demandas judiciais (Nota 16)	8.410	4.710	8.094	18.349
Indenizações a funcionários	-	-	(1.224)	(1.138)
Depreciações e amortizações	-	-	(22.722)	(22.288)
Outras despesas e receitas operacionais (a)	18.723	14.070	84.204	76.148
	26.694	**16.960**	**68.834**	**59.753**

(a) Na Controladora refere-se basicamente às Receitas com Programa Membership, no montante de R$ 27.425. No Consolidado o saldo corresponde, substancialmente ao resultado da venda do Expansão III do Catarina Fashion Outlet e Shops Jardins. O ganho apurado tem como contrapartida o resultado de valor justo e não gerou ganhos líquidos no exercício.

21. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Receitas financeiras				
Atualização Monetária	94.208	23.963	124.512	49.331
Variação cambial ativa	1.674	9.601	22.909	77.351
Juros de carteira de clientes	-	-	37.075	27.325
Resultado com operações de swap	161	-	161	-
Outras receitas financeiras	19	50	51.662	27.227
Variação de cotas de fundo de investimento imobiliário	57.146	20.336	41.166	-
	153.208	**53.950**	**277.485**	**181.234**
Despesas financeiras				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(5.744)	(486.936)	(317.059)
Amortização de custos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(17.851)	(1.705)	(21.174)	(14.354)
Remuneração sobre fundos de investimento	-	-	(3.370)	(3.514)
Resultado com operações de swap	-	(19.069)	-	(19.069)
Variação cambial passiva	(32.594)	-	(38.398)	-
Variação de cotas de fundo de investimento imobiliário	-	-	-	(1.383)
Descontos concedidos	(16)	(46)	(9.527)	(5.431)
Encargos financeiros sobre leasing	-	-	(12.449)	(13.350)
Outras despesas financeiras	(7.628)	(1.961)	(50.284)	(35.414)
	(58.089)	**(28.525)**	**(622.138)**	**(409.574)**
Resultado financeiro líquido	**95.119**	**25.425**	**(344.653)**	**(228.340)**

22. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros para atender às suas necessidades operacionais e reduzir a exposição a riscos de crédito de taxas de juros e de moeda. Segue abaixo a categoria dos principais instrumentos financeiros:

	Controladora			Controladora		
	31 de dezembro de 2025			31 de dezembro de 2024		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Aplicações financeiras (Nota 4)	2.889.577	-	2.889.577	705.227	-	705.227
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	1.297.782	-	1.297.782	423.674	-	423.674
Contas a receber (Nota 5)	-	92.811	92.811	-	9.390	9.390
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	-	2.248.371	2.248.371	-	1.026.460	1.026.460
Total dos instrumentos ativos	**4.187.359**	**2.341.182**	**6.528.541**	**1.128.901**	**1.035.850**	**2.164.751**
Passivos						
Fornecedores (Nota 12)	-	1.203	1.203	-	5.493	5.493
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	292.388	292.388	-	372.677	372.677
Debêntures (Nota 11.2)	-	4.592.334	4.592.334	-	2.845.656	2.845.656
Operações com Swap (Nota 13)	-	3.706	3.706	-	-	-
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	3.786.278	3.786.278	-	584.329	584.329
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	-	143.523	143.523	-	119.861	119.861
Total dos instrumentos passivos	**-**	**8.819.432**	**8.819.432**	**-**	**3.928.016**	**3.928.016**

	Consolidado			Consolidado		
	31 de dezembro de 2025			31 de dezembro de 2024		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Aplicações financeiras (Nota 4)	3.458.606	-	3.458.606	1.056.814	-	1.056.814
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	1.744.533	-	1.744.533	546.076	-	546.076
Contas a receber (Nota 5)	-	889.522	889.522	-	1.166.705	1.166.705
Operações com Swap (Nota 10)		9.527	9.527	-	-	-
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	-	52.987	52.987	-	141.809	141.809
Total dos instrumentos ativos	**5.203.139**	**952.036**	**6.155.175**	**1.602.890**	**1.308.514**	**2.911.404**
Passivos						
Fornecedores (Nota 12)	-	289.992	289.992	-	206.003	206.003
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	391.056	391.056	-	647.799	647.799
Debêntures (Nota 11.2)	-	5.466.481	5.466.481	-	3.842.323	3.842.323
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	-	143.523	143.523	-	119.861	119.861
Cessão de Usufruto (Nota 12)	-	199.908	199.908	-	189.030	189.030
Operações com Swap (Nota 13)	-	3.706	3.706	-	-	-
Arrendamentos (Nota 13)	-	156.673	156.673	-	175.145	175.145
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	41.411	41.411	-	22.920	22.920
Contas a pagar por aquisição de terreno (Nota 13)	-	132.004	132.004	-	182.017	182.017
Total dos instrumentos passivos	**-**	**6.824.754**	**6.824.754**	**-**	**5.385.098**	**5.385.098**

22.1. Gerenciamento de riscos

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

A mensuração é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e

Nível 3 - Instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis.

Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se do valor contábil, conforme demonstrado:

Ativos	**Valor contábil**	**Valor justo**	**Nível hierárquico do valor justo**
Propriedades para investimento (Nota 9)	6.783.283	6.783.283	3
Aplicações financeiras (Nota 4)	3.472.142	3.472.142	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	1.730.995	1.730.995	2
Operações com Swap (Nota 10)	9.527	9.527	2
Ativos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado			
Contas receber, líquido de PECLD e AVP (Nota 5)	947.675	806.471	2
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	52.987	52.987	2
Passivos			
Empréstimos e financiamentos, líquidos dos custos (Nota 11.1)	391.056	332.789	2
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 11.2)	5.466.480	4.651.975	2
Cessão de Usufruto (Nota 12)	199.908	170.122	3
Arrendamentos (Nota 13)	156.673	133.329	2
Fornecedores (Nota 12)	348.144	296.271	2
Operações com Swap (Nota 13)	3.706	3.706	2
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	41.411	41.411	2
Contas a pagar por aquisição de terreno (Nota 13)	132.004	112.335	2
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	143.523	122.138	2

Risco de taxas de juros

A Companhia possui empréstimos, financiamentos e debêntures indexados ao CDI, TJLP e IPCA expondo esses passivos a flutuações nas taxas de juros que são monitorados pela Companhia.

Análise da sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores aos quais a Companhia estava exposta, foram definidos cinco cenários diferentes com base em projeções divulgadas por instituições financeiras. Foram obtidas as projeções para tais indexadores e para o Dólar, para os próximos 12 meses, ou seja, 31 de dezembro de 2026, e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de +25%, +50%, -25% e -50%. A tabela a seguir demonstra os eventuais impactos nos principais ativos e passivos sujeitos à volatilidade da sua remuneração:

	Exposição						Cenários de aumento				Cenários de queda			
Exposição patrimonial	**Cenário Provável**	**Índice**	**12-2025 US$**	**12-2025 R$**	**Saldo provável**	**Resultado provável**	**25%**	**Resultado**	**50%**	**Resultado**	**-25%**	**Resultado**	**-50%**	**Resultado**
Aplicação financeira em R$ (Nota 4)	12,63%	98,5% do CDI	-	3.000.666	3.379.688	379.022	15,79%	466.671	18,95%	560.005	9,47%	280.003	6,32%	186.668
Aplicação financeira em US$ (Nota 4)	5,50	Dólar	83.226	457.940	457.741	(199)	6,88	114.236	8,25	228.671	4,13	(114.635)	2,75	(229.070)
Títulos e valores mobiliários em US$	5,50	Dólar	15.307	411.689	84.189	(327.500)	6,88	(306.453)	8,25	(285.405)	4,13	(348.547)	2,75	(369.594)
Cotas subordinadas – FII (Nota 4)	12,63%	CDI	-	851.192	958.698	(107.506)	15,79%	(134.382)	18,95%	(161.258)	9,47%	(80.629)	6,32%	(53.753)
Contas a receber em R$ (Nota 5)	6,16%	INCC	-	800.631	849.924	49.293	7,70%	61.617	9,24%	73.940	4,62%	36.970	3,08%	24.647
Contas a receber - Aluguéis em R$	3,70%	IGP-M	-	88.976	92.268	3.292	4,63%	4.115	5,55%	4.938	2,78%	2.469	1,85%	1.646
Operações com Swap (Nota 10)	12,63%	CDI	-	9.527	10.730	(1.203)	15,79%	(1.504)	18,95%	(1.805)	9,47%	(902)	6,32%	(602)
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	12,63%	CDI	-	391.260	440.676	(49.416)	15,79%	(61.770)	18,95%	(74.124)	9,47%	(37.062)	6,32%	(24.708)
Debêntures (Nota 11.2)	12,63%	CDI	-	1.951.287	2.197.735	(246.448)	15,79%	(308.059)	18,95%	(369.671)	9,47%	(184.836)	6,32%	(123.224)
Debêntures (Nota 11.2)	4,00%	IPCA	-	1.725.469	1.794.488	(69.019)	5,00%	(86.273)	6,00%	(103.528)	3,00%	(51.764)	2,00%	(34.509)
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	4,00%	IPCA	-	143.526	149.264	(5.741)	5,00%	(7.176)	6,00%	(8.611)	3,00%	(4.306)	2,00%	(2.870)
Contas a pagar por aquisição de terreno (Nota 13)	4,00%	IPCA	-	132.004	137.284	(5.280)	5,00%	(6.600)	6,00%	(7.920)	3,00%	(3.960)	2,00%	(2.640)
Operações com Swap (Nota 13)	12,63%	CDI	-	3.706	4.174	(468)	15,79%	(585)	18,95%	(702)	9,47%	(351)	6,32%	(234)
						(381.173)		**(266.163)**		**(145.470)**		**(507.550)**		**(628.243)**

Risco de liquidez

A política geral da Companhia é manter níveis de liquidez adequados para garantir que possa cumprir com as obrigações presentes e futuras, e aproveitar oportunidades comerciais à medida que surgirem. A Administração julga que a Companhia não tem risco de liquidez significativo, considerando a sua capacidade de geração de caixa operacional.

		Fluxo de caixa não descontado			
	Saldo Contábil	**2026**	**2027**	**2028 em diante**	**Total**
Empréstimos e financiamentos líquidos (Nota 11.1)	391.056	321.350	59.514	10.192	391.056
Debêntures bruto (Nota 11.2)	5.466.481	497.529	402.921	4.566.031	5.466.481
Cessão de Usufruto (Nota 12)	199.908	16.026	15.988	167.893	199.908
Fornecedores (Nota 12)	343.251	343.251	-	-	343.251
Arrendamentos (Nota 13)	156.673	26.888	26.501	103.284	156.673
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	132.004	11.014	7.343	113.647	132.004
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	148.416	14.480	14.481	119.456	148.416
Fluxo de caixa líquido	**6.837.789**	**1.230.538**	**526.748**	**5.080.503**	**6.837.789**

23. Resultado básico e diluído por ação

	Ações emitidas	Ações em tesouraria
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**679.328.541**	**3.335.852**
Emissão / venda de ações / Exercício de opção	1.994.215	-
Recompra/exercício de ações	-	11.708.100
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**681.322.756**	**15.043.952**

	Controladora		Consolidado	
	12-2025	**12-2024**	**12-2025**	**12-2024**
Lucro do período	1.893.836	854.418	1.893.836	861.545
Média ponderada de ações	681.141.962	676.607.051	681.141.962	676.607.051
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado	**1.994.215**	**1.952.383**	**1.994.215**	**1.952.383**
Média ponderada das ações diluidoras (a)	683.136.177	678.559.434	683.136.177	678.559.434
Lucro básico por ação	**2,7804**	**1,2628**	**2,7804**	**1,2733**
Lucro diluído por ação	**2,7723**	**1,2592**	**2,7723**	**1,2697**

(a) A média ponderada da quantidade de ações considera o efeito da média ponderada das mudanças nas ações em tesouraria durante o exercício.

Em 07 de fevereiro de 2024, a Companhia divulgou fato relevante referente à aprovação da continuidade do programa de recompra de ações, com vigência até o próximo exercício, no limite de 28.000.000 de ações ordinárias, representando 9,54% do total de ações da Companhia em circulação no mercado.

As ações que vierem a ser adquiridas serão mantidas em tesouraria para posterior cancelamento, alienação ou, ainda, para o exercício de opções de ações.

24. Compromissos – Arrendamentos operacionais

A Companhia aluga espaços em Shopping Centers, centros comerciais e edifícios como arrendamento operacional que são em média de 5 anos com opção de renovação após esse período. Os recebimentos e pagamentos de arrendamentos mínimos são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Alguns arrendamentos proporcionam pagamentos adicionais de aluguel, que são baseados em alterações em índice de preço local. Os aluguéis mínimos a faturar sobre os arrendamentos operacionais não canceláveis considerando as lojas em operação (ativo) e os contratos de aluguel a pagar (passivo) são os seguintes:

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
Ano	**12-2025**	**12-2024**	**12-2025**	**12-2024**
2025	-	29.626	-	15.628
2026	165.720	110.404	68.154	106.567
2027	147.666	98.925	38.464	48.791
A partir de 2028	352.890	225.389	117.420	151.325
	666.276	**464.344**	**224.038**	**322.311**

25. Informações por Segmento

A Companhia possui cinco segmentos de negócios: renda recorrente, negócios imobiliários, aeroporto, hotéis e restaurantes e *holding*. As principais informações financeiras de cada segmento estão demonstradas abaixo:

	Incorporações (Incorporações e NI Renda)		Aeroporto		Renda recorrente (Shopping, ID e Varejo)		Hotéis e restaurantes		Holding e Capital		Totais	Totais
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Ativo circulante	1.977.621	2.206.267	361.652	179.524	1.303.012	1.115.964	94.187	95.393	4.307.948	588.974	8.044.420	4.186.122
Ativo não circulante	4.168.255	3.149.178	1.242.285	1.160.194	4.069.442	3.693.536	243.498	246.423	815.190	858.294	10.538.670	9.107.625
Ativo do segmento	**6.145.876**	**5.355.445**	**1.603.937**	**1.339.718**	**5.372.454**	**4.809.500**	**337.685**	**341.816**	**5.123.138**	**1.447.268**	**18.583.090**	**13.293.747**
Passivo circulante	2.888.662	1.047.498	337.201	150.283	762.635	583.878	167.069	169.010	421.211	437.227	4.576.778	2.387.896
Passivo não circulante	130.227	86.742	250.690	244.756	1.861.743	1.806.853	224.748	148.769	4.402.170	2.782.217	6.869.578	5.069.337
Passivo do segmento	**3.018.889**	**1.134.240**	**587.891**	**395.039**	**2.624.378**	**2.390.731**	**391.817**	**317.779**	**4.823.381**	**3.219.444**	**11.446.356**	**7.457.233**

	Incorporações (Incorporações e NI Renda)		Aeroporto		Renda recorrente (Shopping, ID e Varejo)		Hotéis e restaurantes		Holding e Capital		Consolidado	
	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024	12-2025	12-2024
Receita operacional bruta	2.387.285	664.241	268.397	180.395	535.801	475.277	494.626	419.143	23.422	14.873	3.709.531	1.753.929
Deduções da receita bruta	(72.785)	(23.729)	(16.341)	(10.225)	(97.017)	(89.861)	(41.984)	(20.771)	(2.262)	(1.410)	(230.389)	(145.996)
Receita operacional líquida	**2.314.500**	**640.512**	**252.056**	**170.170**	**438.784**	**385.416**	**452.642**	**398.372**	**21.160**	**13.463**	**3.479.142**	**1.607.933**
Custos operacionais	(695.538)	(194.130)	(135.460)	(97.945)	(138.369)	(128.362)	(300.501)	(266.417)	(2.113)	(2.737)	(1.271.981)	(689.591)
Lucro (prejuízo) bruto	**1.618.962**	**446.382**	**116.596**	**72.225**	**300.415**	**257.054**	**152.141**	**131.955**	**19.047**	**10.726**	**2.207.161**	**918.342**
Receitas e (despesas) operacionais	**418.731**	**136.441**	**25.711**	**3.255**	**(1.751)**	**317.209**	**(82.121)**	**(71.226)**	**(106.805)**	**(80.258)**	**253.765**	**305.421**
Despesas gerais e administrativas	(92.179)	(45.494)	(20.778)	(16.564)	(111.230)	(103.587)	(81.623)	(67.292)	(98.987)	(96.085)	(404.797)	(329.022)
Despesas comerciais	(141.984)	(34.615)	(1.045)	(942)	(5.974)	(6.449)	(4.418)	(4.246)	(19.409)	(4.277)	(172.830)	(50.529)
Outras receitas e (despesas) operacionais	13.461	16.956	36.958	20.702	8.835	8.453	(2.011)	(6.462)	11.591	20.104	68.834	59.753
Variação no valor justo de propriedades para investimento	639.437	199.594	10.576	59	104.784	410.909	-	-	-	-	754.797	610.562
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-	1.834	7.883	5.931	6.774	-	-	7.765	14.657
Lucro (prejuízo) operacional	**2.037.697**	**582.823**	**142.307**	**75.480**	**298.664**	**574.263**	**70.020**	**60.729**	**(87.758)**	**(69.532)**	**2.460.930**	**1.223.763**
Resultado financeiro, líquido	(48.285)	(79.005)	7.242	(28.787)	(82.385)	(50.905)	(31.856)	(37.698)	(189.369)	(31.945)	(344.653)	(228.340)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	**1.989.412**	**503.818**	**149.549**	**46.693**	**216.279**	**523.358**	**38.164**	**23.031**	**(277.127)**	**(101.477)**	**2.116.277**	**995.423**
Imposto de renda e contribuição social	(193.175)	(17.636)	(3.719)	(31)	(35.573)	(116.269)	(310)	114	(14.960)	(56)	(247.737)	(133.879)
Lucro (prejuízo) líquido	**1.796.237**	**486.182**	**145.830**	**46.662**	**180.706**	**407.089**	**37.854**	**23.145**	**(292.087)**	**(101.533)**	**1.868.540**	**861.544**

O segmento de varejo está inserido dentro do segmento de renda recorrente, isoladamente não se qualifica para apresentação separada conforme os critérios estabelecidos pelo CPC 22.

26. Seguros

A Companhia e suas controladas possuem cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades. Os seguros possuem vigência média de um ano.

Resumo de seguro por Modalidade	Consolidado
Riscos de Engenharia	1.720.941
Responsabilidade Civil	511.380
Riscos Nomeados	4.896.983
Garantia	242.739
D&O	210.000
Aeronáutico	517.444
Veículos	18.057
Riscos Diversos - Equipamentos	1.457
Riscos Diversos - Obras de Arte	2.038
Riscos Operacionais	26.749
Total em R$ (Mil)	**8.147.788**

27. Plano de opção de compra de ações

Nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º, do Estatuto Social, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, o Conselho de Administração pode aprovar a outorga de opção de compra de ações a seus administradores e empregados e de suas controladas diretas e indiretas, sem direito de preferência para os acionistas. Até 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas dezenove outorgas de opções de compra de ações.

Os volumes outorgados poderão ser exercidos pelos beneficiários a razão de 25% a cada período de 12 meses de carência até o prazo limite de 6 anos da data da outorga. O preço de exercício será atualizado com base na variação do IPCA medido entre o mês da outorga e o mês do efetivo exercício da opção.

A Companhia estimou o valor justo das opções nas datas das outorgas e reconheceu como despesa em cada período parcela proporcional através do método de Black & Scholes ao prazo de vigência dos direitos. Os detalhes de cada outorga e os valores apurados e reconhecidos nas demonstrações contábeis estão demonstrados a seguir:

Programa	11ª Outorga	12ª Outorga	13ª Outorga	14ª Outorga	15ª Outorga	16ª Outorga	17ª Outorga	18ª Outorga	19ª Outorga	Total
Data da Outorga	13/08/2013	12/05/2014	16/08/2016	07/12/2017	09/11/2018	04/10/2019	23/12/2019	13/08/2020	24/09/2021	
Valor justo da opção (reais)	2,52	1,25	0,94	0,61	0,16	1,3	2,67	0,92	0,55	
Prazo máximo para exercício	13/08/2019	12/11/2020	12/05/2020	07/12/2025	09/11/2026	04/10/2027	23/12/2027	13/08/2028	02/01/2027	
Outorgadas	1.200.000	2.080.000	9.148.285	2.700.000	2.200.248	2.093.860	1.315.000	860.988	1.085.728	22.684.109
(-) Canceladas	(1.200.000)	-	(919.983)	-	-	-	-	-	-	(2.119.983)
(-) Exercidas	-	(2.080.000)	(8.228.302)	(2.025.000)	(1.650.186)	(2.011.724)	(657.500)	(215.247)	(332.589)	(17.200.548)
Saldo de plano de opção de ações	**-**	**-**	**-**	**675.000**	**550.062**	**82.136**	**657.500**	**645.741**	**753.139**	**3.363.578**
Preço de exercício atualizado em 31.12.2025	-	-	-	2,43	1,63	4,58	6,68	10,28	6,57	
Preço da ação em 31.12.2025	7,93	7,93	7,93	7,93	7,93	7,93	7,93	7,93	7,93	
Apropriação da despesa (Nota 20)	-	-	-	-	-	-	-	-	439	439
Opções com efeito diluidor na data base	**-**	**-**	**-**	**675.000**	**550.062**	**82.136**	**-**	**645.185**	**-**	**1.952.383**

A seguir, demonstramos a movimentação do plano de opções de ações:

	12-2025	Movimentação	12-2024
Outorgadas	24.684.109	2.000.000	22.684.109
(-) Canceladas	(2.119.983)	-	(2.119.983)
(-) Exercida	(19.300.548)	(2.100.000)	(17.200.548)
Saldo de plano de opção de ações	**3.263.578**	**(100.000)**	**3.363.578**

28. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

O resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

	Consolidado	
	12-2025	**12-2024**
Receita de imóveis vendidos a apropriar (a)	1.751.889	859.269
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (b)	660.468	304.394
Receita contratada de imóveis vendidos	3.344.912	1.392.774
Receita de imóveis vendidos apropriada	1.593.026	533.506
Receita de imóveis vendidos a apropriar (a)	1.751.887	859.269
Provisão para distratos	47.568	-
Custo incorrido das unidades vendidas (III)	474.456	169.549
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (I)	660.468	304.394
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	1.134.924	473.943
Custo incorrido das unidades em estoque (III)	296.080	509.381
Custo orçado das unidades estoque a incorrer (II)	755.977	1.546.541
Custo total incorrido e orçado das unidades em estoque	1.052.058	2.055.922
Custo total a incorrer das unidades vendidas em estoque (I) + (II)	1.416.445	1.850.935
Custo total orçado (IV)	2.186.982	2.055.922
Driver CI/CO% - (III) / (IV)	35,23%	33,02%

(a) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data base de 31 de dezembro de 2025.

(b) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos).

29. Eventos subsequentes

Aumento de Capital

Em 02 de Janeiro de 2026, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o aumento de capital social da companhia, nos termos do Plano de Opção de Compra de Ações no valor de R$ 13.137, mediante emissão de 2.433.352 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, todas subscritas e integralizadas em até 10 dias após a data de aprovação.

Em razão da deliberação acima, o artigo 5º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte nova redação: “Artigo 5º – O capital social é de R$ 1.890.271.595,01 (um bilhão, oitocentos e noventa milhões, duzentos e setenta e um mil, quinhentos e noventa e cinco reais e um centavo), dividido em 683.756.108 (seiscentos e oitenta e três milhões, setecentas e cinquenta e seis mil, cento e oito) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal.”

3ª Emissão de Debêntures

A Companhia, informou ao mercado em 27 de fevereiro de 2026 que sua subsidiária JHSF Malls S.A., concluiu a captação da 3ª Emissão de Debêntures simples, que serão utilizadas para lastrear a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), no montante de R$ 425 milhões, subscritas pela Opea Securitizadora S.A.

O CRI está distribuído em série única, com custo médio ponderado de 102,25% do CDI e vencimento em 10 anos. Os recursos foram destinados para o pré-pagamento de dívidas.

JHSF

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da **JHSF Participações S.A.**, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, examinou o relatório da administração, as demonstrações financeiras e as respectivas notas explicativas referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025. Com base nos exames efetuados e considerando, ainda, o relatório dos auditores independentes **Ernst & Young Auditores Independentes S/S**, datado de 30 de março de 2026, bem como as informações e os esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que os referidos documentos se encontram em condições de serem apreciados pelas Assembleia Gerais Ordinária e Extraordinária dos acionistas.

Adicionalmente, o Conselho Fiscal, em cumprimento às disposições legais e estatutárias, examinou a proposta da administração relativa à destinação do resultado do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, nos seguintes valores: (i) **R$ 88.884 mil**, correspondentes a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício, destinados à reserva legal; (ii) **R$ 451.238 mil**, correspondentes a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, destinados a título de dividendo mínimo obrigatório, descontado o valor destinado à reserva legal, sendo que o montante integral já foi declarado e pago antecipadamente; (iii) **R$ 467.236 mil**, referentes ao saldo destinado à reserva de lucros a realizar; e (iv) **R$ 803.140 mil**, destinados ao orçamento de capital proposto pela Companhia. Com base nos exames efetuados, bem como nas informações e nos esclarecimentos recebidos no decorrer do exercício, opina que a referida proposta se encontra em condições de ser apreciada pela Assembleia Geral Ordinária dos acionistas.

São Paulo, 30 de março de 2026.

Ademir José Scarpin

Ariovaldo dos Santos

Héctor José Alfonso

JHSF

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

Relatório Anual do Comitê de Auditoria Estatutário
Exercício Social de 2025

1. Apresentação

O Comitê de Auditoria Estatutário ("CAE") é órgão permanente de assessoramento ao Conselho de Administração, com atuação voltada ao acompanhamento da qualidade das demonstrações financeiras, da efetividade dos controles internos, da gestão de riscos, da auditoria interna e da independência dos auditores independentes.

Durante o exercício social de 2025, o CAE atuou em conformidade com o Estatuto Social da Companhia, seu Regimento Interno e a regulamentação aplicável, incluindo as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e das melhores práticas de governança corporativa.

2. Composição do CAE

Durante o exercício de 2025, o CAE foi composto pelos seguintes membros, todos independentes:

- **Osvaldo Roberto Nieto** – Coordenador;
- **Jorge Sawaya Júnior** – Membro;
- **Norton dos Santos Freire** – Membro.

O CAE contou, conforme a natureza dos assuntos tratados, com a participação de membros do Conselho Fiscal, da Diretoria Executiva, da Auditoria Interna, da área de Gestão de Riscos e Controles Internos, bem como dos auditores independentes.

3. Reuniões Realizadas

No exercício de 2025 que incluiu reuniões realizadas de janeiro a março de 2026, o CAE realizou quatorze reuniões ordinárias mensais, e quatro extraordinárias para a discussão os temas relevantes identificados e incluídos no Plano Anual de Reuniões do CAE e para a revisão, discussão demonstrações financeiras trimestrais e anual e formular propostas de recomendações para a aprovação dessas demonstrações pelo Conselho de Administração.

As reuniões foram realizadas presencialmente e de teleconferência, com registros formais em atas devidamente assinadas, e contaram com material de suporte disponibilizado aos membros por meio do Portal Atlas Governance.

4. Principais Temas e Atividades Desenvolvidas em 2025

4.1 Demonstrações Financeiras e Auditoria Independente

O CAE acompanhou, analisou e discutiu:

- As demonstrações financeiras trimestrais (ITRs) relativas ao 1º, 2º e 3º trimestres de 2025;
- As demonstrações financeiras anuais relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, recomendando sua aprovação ao Conselho de Administração;
- Os trabalhos de revisão trimestral e de auditoria anual conduzidos pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S, incluindo os principais assuntos de auditoria, ajustes identificados, comunicações requeridas pelas normas de auditoria e avaliação da independência da firma e de sua equipe.

4.2 Auditoria Interna

O CAE acompanhou de forma contínua os trabalhos da Auditoria Interna, incluindo:

- Execução do Plano Anual de Auditoria Interna;
- Auditorias relevantes em áreas como Varejo, Compras, Negócios Imobiliários, Aeroporto, Administração de Condomínios, Depósitos Judiciais, Conformidade e Integridade e Transações com Partes Relacionadas;
- Reteste e encerramento de recomendações de auditorias anteriores, com redução relevante do volume de recomendações em aberto ao longo do exercício;
- Revisão dos planos de Ação das Áreas Auditadas
- Retomada e aprimoramento do processo de auditoria contínua, com automação de bases de dados, uso de data *analytics* e revisão de indicadores;
- Discussões sobre a atualização do Estatuto de Auditoria Interna, alinhado às novas normas internacionais emitidas pelo *Institute of Internal Auditors (IIA)*.
- Acompanhamento do relatório circunstanciado da Ernst & Young Auditore independentes, contendo recomendações para a melhoria dos Controles Internos

O CAE reforçou, ao longo do exercício, a importância do fortalecimento do acompanhamento das recomendações, da revisão das regras de vencimento e prorrogação de prazos, e da responsabilização das áreas envolvidas.

4.3 Controles Internos e Gestão de Riscos

No exercício de 2025, o CAE acompanhou:

- A evolução dos trabalhos de Gestão de Riscos e Controles Internos, incluindo o *risk assessment* conduzido junto aos executivos da Companhia;
- O tratamento dos pontos constantes da Carta de Controles Internos 2024 dos auditores Independentes, com definição de ações de mitigação, contestação técnica junto à auditoria independente ou aceitação consciente de determinados riscos menores;
- Temas relacionados à segregação de funções, segurança da informação, continuidade de negócios e automação de controles;

- Riscos relacionados à sustentabilidade, com foco nos requisitos dos padrões IFRS S1 e IFRS S2;
- A adequação da Companhia à Resolução CVM nº 193 (informações financeiras relacionadas à sustentabilidade).

4.4 Tecnologia da Informação e Segurança Cibernética

O CAE analisou os resultados dos trabalhos de Auditoria de Tecnologia da Informação, conduzidos com o apoio de consultoria especializada, que avaliaram controles de TI, segregação de funções, planos de continuidade de negócios e resposta a incidentes de segurança, bem como acompanhou a implementação das recomendações formuladas.

4.5 Outros Temas Relevantes

Ao longo de 2025, o CAE também acompanhou e discutiu, entre outros assuntos:

- Principais contingências judiciais da Companhia e de suas subsidiárias;
- Transações com partes relacionadas;
- Reforma Tributária e seus impactos operacionais, sistêmicos e de governança;
- Centralização e aprimoramento dos processos de compras, incluindo *benchmarking* de mercado;
- Integração com áreas executivas para melhor compreensão dos negócios e dos riscos estratégicos.

4.6 Temas contábeis relevantes

Os membros do CAE:

- revisaram e discutiram pareceres técnicos contábeis e jurídicos sobre temas contábeis relevantes;
- participaram em reuniões presenciais com os especialistas e auditores independentes.

5. Comunicação com o Conselho de Administração

O CAE reportou regularmente ao Conselho de Administração os principais temas discutidos em suas reuniões, incluindo conclusões sobre demonstrações financeiras, independência e desempenho da auditoria independente, auditoria interna, controles internos, gestão de riscos, tecnologia da informação, sustentabilidade e recomendações relevantes à Administração.

6. Conclusão

Com base nas informações recebidas da Administração, da Auditoria Interna, da área de Gestão de Riscos e Controles Internos e dos Auditores Independentes, o CAE conclui que exerceu adequadamente suas atribuições ao longo do exercício de 2025, contribuindo para o fortalecimento da governança, da transparência e da confiabilidade das informações financeiras da Companhia.

O CAE permanece à disposição do Conselho de Administração para quaisquer esclarecimentos adicionais.

São Paulo, 30 de março de 2026.

Jorge Sawaya Júnior
Membro do Comitê de Auditoria Estatutário

Norton dos Santos Freire
Membro do Comitê de Auditoria Estatutário

Osvaldo Roberto Nieto
Coordenador do Comitê de Auditoria Estatutário

JHSF

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO

O **Comitê de Auditoria Estatutário da JHSF Participações S.A.**, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais e estatutárias, nos termos previstos em seu Regimento Interno e em atendimento ao disposto no **inciso VIII do artigo 27 da Resolução CVM nº 80/22**, procedeu ao exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício social encerrado em **31 de dezembro de 2025**, acompanhadas do **Relatório da Administração** e do **Relatório dos Auditores Independentes**, emitido **sem modificação de opinião** pela **Ernst & Young Auditores Independentes S.S.**

Com base nos documentos examinados, bem como nas informações e esclarecimentos prestados pela Administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, os membros do Comitê de Auditoria Estatutário opinam que as referidas demonstrações financeiras refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **JHSF Participações S.A.** e de suas controladas.

Dessa forma, o Comitê de Auditoria Estatutário **recomenda ao Conselho de Administração** a aprovação das demonstrações financeiras e o seu encaminhamento à **Assembleia Geral Ordinária de Acionistas**, nos termos da **Lei das Sociedades por Ações**.

São Paulo, 30 de março de 2026.

Osvaldo Roberto Nieto

Coordenador

Jorge Sawaya Júnior

Membro

Norton dos Santos Freire

Membro

JHSF

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras e Relatório do Auditor

Os Diretores da JHSF Participações S.A., declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no relatório emitido em 30 de março de 2026 por Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., auditores independentes da Companhia, com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 30 de março de 2026

Augusto Martins - Diretor Presidente
Breno Perez Vicente - Diretor Financeiro e RI
João Alves Meira Neto - Diretor Jurídico
Karine Monteiro de Oliveira - Diretora de Gente e Gestão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS AUDITADAS INTERMEDIÁRIAS DE 31 DE MARÇO DE 2026 DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
JHSF Participações S.A.

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da JHSF Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2026, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) Demonstração Intermediária e com a norma contábil internacional (*IFRS Accounting Standards*) IAS 34 *Interim Financial Reporting*, 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). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativas 2.1, as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2026, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a revisão das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse

Shape the future
with confidence

relatório está, de forma relevante, inconsistente com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na revisão ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

São Paulo, 07 de maio de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Ulilian Dias Castro de Oliveira
Contador CRC SP-223185/O

JHSF Participações S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de março de 2026 e 31 de dezembro de 2025
Ativo
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Ativo		Controladora		Consolidado	
	Nota	03-2026	12-2025	03-2026	12-2025
Circulante					
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	4	2.860.833	4.192.768	4.242.999	5.319.557
Contas a receber	5	166.137	92.811	738.435	693.862
Imóveis a comercializar	6	13.710	13.710	1.677.443	1.596.705
Créditos diversos	10	97.331	38.818	500.742	434.296
Dividendos a receber	14	15.801	15.801	-	-
Total do ativo circulante		**3.153.812**	**4.353.908**	**7.159.619**	**8.044.420**
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	4	-	-	76.979	86.159
Contas a receber	5	-	-	212.676	195.660
Imóveis a comercializar	6	-	-	519.312	519.573
Créditos diversos	10	27.537	4.523	196.419	152.207
Créditos com partes relacionadas	14	2.379.514	2.248.371	50.691	52.987
Investimentos	7	9.260.954	8.979.423	21.915	22.493
Imobilizado e intangível	8	33.752	30.946	2.787.914	2.726.308
Propriedades para investimento	9	762.515	744.052	7.134.397	6.783.283
Total do ativo não circulante		**12.464.272**	**12.007.315**	**11.000.303**	**10.538.670**
Total do ativo		**15.618.084**	**16.361.223**	**18.159.922**	**18.583.090**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Balanços patrimoniais em 31 de março de 2026 e 31 de dezembro de 2025
Passivo
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

Passivo e patrimônio líquido		Controladora		Consolidado	
	Nota	03-2026	12-2025	03-2026	12-2025
Circulante					
Contas a pagar comerciais e outras	12	12.746	1.203	246.676	301.125
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	753.089	782.618	847.432	894.572
Débitos diversos	13	24.563	30.778	443.585	559.194
Adiantamento de clientes	13	21.027	21.027	1.732.686	2.230.476
Dividendos a pagar	14	412.405	550.000	412.405	550.000
Débitos com partes relacionadas	14	3.668.237	3.786.278	46.874	41.411
Total do passivo circulante		**4.892.067**	**5.171.904**	**3.729.658**	**4.576.778**
Não circulante					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	3.281.776	4.102.104	4.554.231	4.962.965
Contas a pagar comerciais e outras	12	151.514	143.523	339.730	332.298
Impostos e contribuições diferidos	15.1	81.695	78.134	1.204.628	1.182.305
Débitos com partes relacionadas	14	32	32	52.880	52.880
Provisão para demandas judiciais	16	9	7	34.311	26.998
Débitos diversos	13	148.895	126.765	782.542	312.132
Total do passivo não circulante		**3.663.921**	**4.450.565**	**6.968.322**	**6.869.578**
Patrimônio líquido	17				
Capital social		1.890.272	1.877.135	1.890.272	1.877.135
Reservas de lucros		5.412.682	5.042.995	5.412.682	5.042.995
Outros		(240.858)	(181.376)	(240.858)	(181.376)
Patrimônio líquido dos controladores		**7.062.096**	**6.738.754**	**7.062.096**	**6.738.754**
Patrimônio líquido dos não controladores		-	-	399.846	397.980
Total do patrimônio líquido		**7.062.096**	**6.738.754**	**7.461.942**	**7.136.734**
Total do passivo e patrimônio líquido		**15.618.084**	**16.361.223**	**18.159.922**	**18.583.090**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstração do Resultado
Períodos findos em 31 de março de 2026 e 2025
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		03-2026	03-2025	03-2026	03-2025
Receita operacional líquida	18	**-**	**3.107**	**537.661**	**403.287**
Custos Operacionais	19	**-**	**(412)**	**(210.373)**	**(152.925)**
Lucro bruto		**-**	**2.695**	**327.288**	**250.362**
Receitas e (despesas) operacionais		**290.774**	**352.635**	**164.351**	**322.910**
Despesas gerais, administrativas e comerciais	19	(32.876)	(12.311)	(115.755)	(98.345)
Outras receitas e (despesas) operacionais	20	6.117	(712)	259	13.246
Resultado de valor justo com propriedades para investimento	9	10.472	4.021	277.619	405.687
Resultado de equivalência patrimonial	7	307.061	361.637	2.228	2.322
Lucro antes do resultado financeiro		**290.774**	**355.330**	**491.639**	**573.272**
Resultado financeiro, líquido	21	82.474	9.117	(82.968)	(85.083)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**373.248**	**364.447**	**408.671**	**488.189**
Imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos	15.2	**(3.561)**	**(16.327)**	**(37.118)**	**(148.184)**
Lucro líquido do período		**369.687**	**348.120**	**371.553**	**340.005**
Lucro atribuído aos acionistas controladores		**369.687**	**348.120**	**369.687**	**348.120**
Lucro (Prejuízo) atribuído aos acionistas não controladores		**-**	**-**	**1.866**	**(8.115)**
Quantidade de ações ao final do período	23	681.322.756	679.328.541	681.322.756	679.328.541
Quantidade de ações em tesouraria ao final do período	23	15.043.952	3.335.852	15.043.952	3.335.852
Lucro por ação - básico em Reais (R$)	23	**0,5412**	**0,5446**	**0,5412**	**0,1710**
Lucro por ação - diluído em Reais (R$)	23	**0,5396**	**0,5431**	**0,5396**	**0,1705**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstração do Resultado Abrangente
Períodos findos em 31 de março de 2026 e 2025
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	03-2026	03-2025	03-2026	03-2025
Lucro líquido do período	369.687	348.120	371.553	340.005
Lucro líquido do período	**369.687**	**348.120**	**371.553**	**340.005**
Ajustes de avaliação patrimonial	**(46.348)**	**(20.403)**	**(46.348)**	**(20.403)**
Ajustes a valor justo de títulos disponíveis para venda	(46.348)	(20.403)	(46.348)	(20.403)
Resultado abrangente total	**323.339**	**327.717**	**325.205**	**319.602**
Resultado abrangente atribuído aos acionistas controladores			**323.339**	**327.717**
Resultado abrangente atribuído aos acionistas não controladores			**1.866**	**(8.115)**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto
Períodos findos em 31 de março de 2026 e 2025
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		03-2026	03-2025	03-2026	03-2025
Das atividades operacionais					
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		373.248	364.447	408.671	488.189
Ajustes para reconciliar o lucro antes dos impostos com o caixa líquido gerado nas atividades operacionais					
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível		1.514	1.152	6.637	16.387
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, financiamentos e debêntures		154.305	110.376	186.517	93.431
Juros e variações monetárias sobre ativos e passivos		(3.125)	(17.535)	(21.648)	(4.751)
Amortização dos custos de empréstimos, debêntures e obrigações com parceiros		34.996	3.178	76.707	10.861
Resultado de equivalência patrimonial	7	(307.061)	(365.305)	(2.228)	(2.322)
Resultado de valor justo com propriedades para investimento	9	(18.463)	(4.021)	(277.619)	(403.499)
Demais ajustes		1	1.138	(3.083)	(7.554)
		235.415	**93.430**	**373.954**	**190.742**
Variação nos ativos e passivos					
Contas a receber		(73.326)	(2.341)	(51.194)	(131.639)
Imóveis a comercializar		-	-	(127.387)	(46.366)
Adiantamento de clientes e distratos a pagar		-	-	10.223	98.917
Demais ativos e passivos		(80.029)	(12.204)	(247.093)	(53.174)
Fluxo de caixa gerado pelas (consumido nas) atividades operacionais antes dos pagamentos dos impostos, juros e aquisição de terrenos		**82.060**	**78.885**	**(41.497)**	**58.480**
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(881)	(3.767)
Juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures pagos	11.1 e 11.2	(161.460)	(110.133)	(189.730)	(148.982)
Juros sobre arrendamentos pagos		-	-	(1.803)	(8.957)
Caixa líquido gerado pelas (consumidos pelas) atividades operacionais		**(79.400)**	**(31.248)**	**(233.911)**	**(103.226)**
Das atividades de investimento					
Resgates e (aplicações)		(12.482)	32.329	(95.062)	(13.352)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e propriedades para investimento	8 e 9	(4.320)	(21.471)	(145.475)	(129.752)
Aquisição de bens do ativo intangível	8	-	-	(18.977)	(4.525)
Partes relacionadas, líquidas		(249.184)	(358.411)	7.759	25.560
Aumento de capital em controladas	7	-	(26.287)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento		**(265.986)**	**(373.840)**	**(251.755)**	**(122.069)**
Das atividades de financiamento					
Aumento de capital	17	13.137	11.185	13.137	11.185
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e debêntures	11.1 e 11.2	(26.826)	1.196.440	369.289	1.206.708
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures - principal	11.1 e 11.2	(850.872)	(493.105)	(898.657)	(542.946)
Dividendos pagos	17	(137.595)	(62.500)	(137.595)	(62.500)
Pagamento de arrendamentos - principal		-	-	(3.190)	(16.092)
Caixa líquido gerado (aplicado nas) atividades de financiamento		**(1.002.156)**	**652.020**	**(657.016)**	**596.355**
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		**(1.347.542)**	**246.932**	**(1.142.682)**	**371.060**
No início do período	4	2.894.987	706.946	3.661.184	1.126.004
No fim do período	4	1.547.445	953.878	2.518.502	1.497.064
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa		**(1.347.542)**	**246.932**	**(1.142.682)**	**371.060**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido - Consolidado
Períodos findos em 31 de março de 2026 e 2025
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Nota	Capital social	(-) Gastos com emissões de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Ações em tesouraria	Reserva de lucros		Lucros a realizar	Ajustes de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos controladores	Patrimônio líquido dos não controladores	Patrimônio líquido total
						Reserva legal	Retenção de lucros						
Saldos em 31 dezembro de 2024		**1.865.950**	**(60.802)**	**48.466**	**(60.207)**	**286.543**	**1.540.507**	**1.856.685**	**(63.904)**	**-**	**5.413.238**	**423.276**	**5.836.514**
Plano de outorga de ações		-	-	439	-	-	-	-	-	-	439	-	439
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	7	-	-	-	-	-	-	-	(45.368)	-	(45.368)	-	(45.368)
Aumento de capital	17	11.185	-	-	-	-	-	-	-	-	11.185	-	11.185
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	-	1.893.836	1.893.836	(25.296)	1.868.540
Reserva legal	17	-	-	-	-	88.884	-	-	-	(88.884)	-	-	-
Reserva de lucros a realizar	17	-	-	-	-	-	-	467.236	-	(467.236)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17	-	-	-	-	-	-	-	-	(451.238)	(451.238)	-	(451.238)
Dividendos complementares	17	-	-	-	-	-	-	-	-	(83.338)	(83.338)	-	(83.338)
Retenção de lucro com base em orçamento de capital	17	-	-	-	-	-	803.140	-	-	(803.140)	-	-	-
Saldos em 31 dezembro de 2025		**1.877.135**	**(60.802)**	**48.905**	**(60.207)**	**375.427**	**2.343.647**	**2.323.921**	**(109.272)**	**-**	**6.738.754**	**397.980**	**7.136.734**
Plano de outorga de ações		-	-	(13.134)	-	-	-	-	-	-	(13.134)	-	(13.134)
Ajuste a valor justo de títulos disponíveis para venda	7	-	-	-	-	-	-	-	(46.348)	-	(46.348)	-	(46.348)
Aumento de capital	17	13.137	-	-	-	-	-	-	-	-	13.137	-	13.137
Lucro líquido do período		-	-	-	-	-	-	-	-	369.687	369.687	1.866	371.553
Saldos em 31 março de 2026		**1.890.272**	**(60.802)**	**35.771**	**(60.207)**	**375.427**	**2.343.647**	**2.323.921**	**(155.620)**	**369.687**	**7.062.096**	**399.846**	**7.461.942**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

JHSF Participações S.A.
Demonstração do valor adicionado
Períodos findos em 31 de março de 2026 e 2025
(Em milhares de Reais - Exceto se indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	03-2026	03-2025	03-2026	03-2025
1 – Receitas	**17.441**	**7.564**	**874.294**	**857.694**
1.1 - Receita de contrato com cliente	-	-	551.827	420.309
1.2 - Outras receitas	6.969	3.543	39.505	21.182
1.3 - Variação de valor justo de propriedades para investimentos	10.472	4.021	277.619	405.687
1.4 - Perdas estimadas com créditos de liquidação duvidosa - reversão (constituiç	-	-	5.343	10.516
2 – Insumos adquiridos de terceiros	**57.250**	**(18.428)**	**(176.547)**	**(167.732)**
2.1 - Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	-	-	(167.547)	(101.705)
2.2 - Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	57.250	(18.428)	(9.000)	(66.027)
3 - Valor adicionado bruto (1-2)	**74.691**	**(10.864)**	**697.747**	**689.962**
4 – Depreciação e amortização	**(1.514)**	**(1.152)**	**(16.846)**	**(16.291)**
4.1 - Depreciação e amortização	(1.514)	(1.152)	(16.846)	(16.291)
5 - Valor adicionado líquido produzido pela entidade (3-4)	**73.177**	**(12.016)**	**680.901**	**673.671**
6 - Valor adicionado recebido em transferência	**426.191**	**373.284**	**134.082**	**38.828**
6.1 - Receitas financeiras	119.130	11.647	131.854	36.506
6.2 - Resultado de equivalência patrimonial	307.061	361.637	2.228	2.322
7 - Valor adicionado total a distribuir (5+6)	**499.368**	**361.268**	**814.983**	**712.499**
8 - Distribuição do valor adicionado				
8.1 - Pessoal	**18.242**	**8.378**	**93.982**	**86.780**
8.1.1 - Remuneração direta	15.932	6.305	76.315	71.637
8.1.2 - Benefícios	1.864	1.610	13.786	11.690
8.1.3 - F.G.T.S.	446	463	3.881	3.453
8.2 - Impostos, taxas e contribuições	**(1.593)**	**17.858**	**59.615**	**159.255**
8.2.1 - Federais	(1.609)	17.734	43.938	144.971
8.2.2 - Estaduais	-	-	9.937	9.766
8.2.3 - Municipais	16	124	5.740	4.518
8.3 - Remuneração de capital de terceiros	**113.032**	**(13.088)**	**289.833**	**126.459**
8.3.1 - Juros	112.669	(12.325)	278.030	106.544
8.3.2 - Aluguéis	363	(763)	11.803	19.915
8.4 - Remuneração de capitais próprios	**369.687**	**348.120**	**371.553**	**340.005**
8.4.2 - Lucros retidos	369.687	348.120	369.687	348.120
8.4.3 - Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	1.866	(8.115)
	499.368	**361.268**	**814.983**	**712.499**

As notas explicativas da Diretoria são parte integrante das informações trimestrais individuais e consolidadas.

1. Contexto operacional

A JHSF Participações S.A. ("Companhia") com sede na Avenida Alcides Sangirardi, s/n, 301 - Usina SP – Espaço C.01.01, São Paulo - SP, é uma sociedade por ações de capital aberto, cadastrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o código 20605 sendo suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo sob a sigla JHSF3. Constituída em 29 de junho de 2006 com o objetivo principal de atuar como holding de sociedades dedicadas primariamente às atividades de construção e exploração de shoppings centers, incorporação imobiliária, compra e venda de imóveis residenciais e comerciais, compra e venda de mercadorias, à locação de imóveis comerciais próprios, à prestação de serviços de administração, à exploração de atividades hoteleiras, gastronômicas e turísticas em geral e operação e gestão de aeródromo.

Mais informações acerca do contexto operacional da Companhia e de suas controladas podem ser encontradas na Nota 1 das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 que estão disponíveis nos seguintes endereços eletrônicos: https://ri.jhsf.com.br, https://www.gov.br/cvm/pt-br e https://www.b3.com.br/pt-br.

1.1. Venda de unidades imobiliárias para Fundo de investimento

Em 10 de dezembro de 2025, a Companhia, anunciou a conclusão da venda de estoques, lotes e produtos imobiliários da Companhia, pelo montante de R$ 5.235.000 ("Transação").

A venda foi realizada para o JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada ("FII" ou "Fundo"), estruturado em conjunto com a JHSF Capital Ltda. ("JHSF Capital"), subsidiária da Companhia, o Banco XP S.A., o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. e o Banco Bradesco BBI S.A. (em conjunto, os "Coordenadores").

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 10 anos, e tem como política de investimento a aquisição de estoques, lotes e produtos imobiliários prontos e em desenvolvimento da JHSF, localizados nos empreendimentos: Boa Vista Village, Boa Vista Estates, Reserva Cidade Jardim, São Paulo Surf Club Residences e Fazenda Santa Helena. A JHSF Capital foi contratada pelo Fundo para exercer a função de gestora, enquanto a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. atua como administradora fiduciária.

A JHSF é investidora na cota subordinada do FII, detendo 24,9% das cotas. No entanto, a Companhia celebrou um Total Return Swap (TRS) envolvendo parte majoritária de suas cotas subordinadas, transferindo parte significativa da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI. Tal operação altera substancialmente a exposição econômica da Companhia em relação aos retornos variáveis e, portanto, foi considerada na análise de consolidação.

Apesar de manter a titularidade jurídica das cotas, a operação reduz substancialmente a exposição econômica líquida da JHSF, pois a maior parcela dos retornos variáveis passa à contraparte do TRS. Assim, considerando a essência econômica da transação, a JHSF não detém exposição predominante aos retornos variáveis, requisito essencial combinado ao poder para caracterizar controle segundo o IFRS 10.

1.1.1. IFRS 10 e IFRS 12 - Avaliação de controle e divulgações sobre entidades estruturadas não consolidadas

A Companhia avaliou a transação, entre outros aspectos e normas, à luz do *IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas e IFRS 12 – Divulgação de Participações em Outras Entidades e IAS 24 – Partes Relacionadas*, suportada por pareceres e memorando técnico elaborados por especialistas contábeis e jurídicos independentes e de renome internacional, com o intuito de analisar se a Companhia detém ou não controle sobre o Fundo, para fins de consolidação contábil, considerando a substância econômica da Transação e a documentação relacionada à alienação dos ativos imobiliários.

Segundo o IFRS 10, caso ocorram de forma cumulativa três características intrínsecas à relação entre investidor e investida

há existência de controle e, consequentemente, a necessidade de consolidação das demonstrações financeiras das investidas:

- Poder sobre a investida;
- Exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a investida; e
- A capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor de seus retornos.

A ausência de qualquer um desses elementos é suficiente para afastar a conclusão da existência de controle.

Embora a JHSF exerça funções operacionais de gestão e comercialização, tais poderes são substantivamente limitados por parâmetros obrigatórios, regras de governança, política de comercialização e pela própria estrutura sênior e subordinada do Fundo. Esses elementos restringem sua discricionariedade e transferem decisões relevantes para o Comitê de Investimentos do FII, integrado e controlado pelos cotistas seniores. Ademais, os demais cotistas têm o direito de destituir a JHSF da gestão e comercialização sem justa causa.

A exposição econômica da Companhia aos retornos variáveis também não representa, isoladamente, um indicador de controle — especialmente considerando que a maior parte da exposição das cotas subordinadas foi transferida ao acionista controlador via swap. Assim, a análise considerou de forma conjunta as cotas subordinadas remanescentes e o swap, reforçando que a principal exposição econômica aos retornos variáveis está fora da Companhia.

Além disso, a capacidade de afetar retornos não está concentrada na JHSF, mas é compartilhada com os demais cotistas e com a contraparte que detém a maior exposição econômica.

Dessa forma, concluiu-se que não estão presentes os três elementos exigidos pelo IFRS 10, afastando a consolidação do Fundo. As divulgações requeridas pelo IFRS 12, incluindo informações sobre entidades estruturadas não consolidadas, serão apresentadas nas notas explicativas.

A transação com o acionista controlador (TRS) foi aprovada pelo Comitê de Partes Relacionadas e pelo Conselho de Administração da Companhia. A Companhia manterá divulgados todos os efeitos relacionados a partes relacionadas conforme exigido pelo CPC 05, incluindo impactos em ativos, passivos, resultados e fluxos.

1.1.2. Reconhecimento contábil das vendas

O reconhecimento das vendas para o Fundo segue as mesmas práticas contábeis de transações similares realizadas pela JHSF para outros clientes, aplicando as diretrizes do *IFRS 15/CPC 47 – Receita de Contratos com Clientes*, bem como as disposições do OFÍCIO CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018. Considerando que os imóveis foram vendidos em diferentes estágios de evolução dos empreendimentos, alguns com condições precedentes suspensivas e com instrumentos de opções de venda para o Fundo, cada transação foi contabilizada considerando os requerimentos do IFRS 15, bem como as particularidades contratuais. Nesse contexto, o fluxo de recebimentos e o reconhecimento contábil se dará em momentos distintos, como segue:

Fluxo de recebimento financeiro:

(i) R$ 3.490.947 recebido em 15 de dezembro de 2025, na liquidação da operação; e
(ii) R$ 1.744.053 a ser recebido até 31 de dezembro de 2026.

Métodos contábeis de reconhecimento das vendas de unidades imobiliárias:

	Vendas contratadas	Receita reconhecida 12-2025	Receita reconhecida 03-2026	Transferências Vendas contratadas (e)	Receita a reconhecer
Reconhecimento de receita por método direto (a)	769.206	769.206	-	-	-
Reconhecimento de receita por método POC (b)	1.892.124	930.727	102.238	135.894	995.053
Reconhecimento de receita sob condições precedentes (c)	829.617	-	-	(135.894)	693.723
Total Tranche 1	**3.490.947**	**1.699.933**	**102.238**	**-**	**1.688.776**
Reconhecimento de receita sob cláusulas especificas (d)	1.744.053	-	-	-	1.744.053
Total Tranche 2	**1.744.053**	**-**	**-**	**-**	**1.744.053**
Total	**5.235.000**	**1.699.933**	**102.238**	**-**	**3.432.829**

(a) As receitas reconhecidas por método direto correspondem substancialmente a lotes prontos, onde a obrigação de desempenho é cumprida quando da assinatura dos contratos que efetivam a venda.

(b) As receitas reconhecidas por método POC correspondem substancialmente a unidades imobiliárias em construção (casas e apartamentos), que são reconhecidas de acordo com as orientações previstas no Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018,

(c) O reconhecimento da receita advinda dos contratos sob efeito de condições resolutivas ou precedentes está atrelado a projetos em fase de aprovação e em desenvolvimento, os quais a obrigação de desempenho não foi cumprida. Em 31 de dezembro de 2025, os valores recebidos nessa modalidade estão classificados como adiantamento de clientes.

(d) O reconhecimento das receitas ocorrerá até 31 de dezembro de 2026 com a formalização do instrumento de venda definitivo e com o cumprimento da obrigação de performance de determinados empreendimentos imobiliários da transação.

(e) Referem-se à reclassificação de saldos anteriormente registrados como contratos sob condições precedentes que, no período, passaram a atender aos critérios de vendas contratadas. Tais transferências não representam novas vendas, tampouco impactam o volume total de receitas contratadas, permanecendo o reconhecimento da receita condicionado ao cumprimento das obrigações de desempenho.

2. Base de elaboração e apresentação das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

2.1. Base de elaboração

As informações trimestrais, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis, julgamentos e premissas descritas na nota explicativa 3 às demonstrações financeiras anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 que permanecem válidas.

Com base no julgamento e premissas adotados pela Diretoria, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgadas em notas explicativas, estas informações financeiras intermediárias incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Consequentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais.

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.

A determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n. º 02/2018 sobre a aplicação da CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15).

As informações financeiras intermediárias foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.2. Reconciliação do capital circulante líquido

A Administração efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração destas informações financeiras intermediárias. Em 31 de março de 2026, a Companhia apresenta no consolidado capital circulante líquido positivo em R$3.429.961 (R$3.467.642 em 31 de dezembro de 2025). Na controladora apresenta capital circulante líquido negativo no montante de R$1.738.255 (R$817.996 em 31 de dezembro de 2025), entretanto, a Administração ressalta que o capital circulante líquido negativo na controladora, isoladamente, não representa risco à continuidade operacional, uma vez que há suporte financeiro das controladas por meio da geração de caixa e distribuição de dividendos, acesso a fontes de financiamento no âmbito do grupo e gestão centralizada de liquidez com base no caixa consolidado, sendo essa posição compatível com o papel estratégico da controladora e não comprometendo a capacidade de liquidação das obrigações no curso normal dos negócios, devendo ser analisada em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

3. Aprovação das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

As informações financeiras intermediárias foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para arquivamento em 07 de maio de 2026.

4. Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	03-2026	12-2025	03-2026	12-2025
Caixa e Bancos	12.478	5.410	429.471	202.580
Aplicações financeiras (a) (Nota 22)	1.534.967	2.889.577	1.655.692	3.000.666
Aplicações financeiras no exterior (c) (Nota 22)	-	-	433.339	457.940
Caixa e equivalentes de caixa	**1.547.445**	**2.894.987**	**2.518.502**	**3.661.184**
JHSF Catarina Corporate - FII (b)	6.626	6.478	14.243	13.868
Fundo de investimento Profit 463 (b)	294.833	258.568	-	-
Cotas de fundo de investimento (b)	6.974	7.143	318.448	308.573
Fundo de Investimento The Northern Trust (d)	131.542	138.347	211.024	222.573
Fundo de Investimento Hospitality 38 Hill Street Mayfair (e)	-	-	83.043	92.222
Fundo de investimento Sardenha (e)	-	-	96.824	96.894
FII SPN II – Pacobá	13.387	13.536	13.387	13.536
JHSF Capital Hotéis FII Ltda	8.095	6.948	8.095	6.948
Títulos públicos federais (LFT/NTN)	-	-	63.938	37.526
JHSF Capital Malls FII (e)	-	-	88.744	85.631
JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário – FII (f) (Nota 22)	834.028	851.192	834.028	851.192
JHSF Capital Prime Offices	17.903	15.569	17.903	15.569
JHSF Capital Yachts & Boats Fund LP (g)	-	-	51.799	-
Títulos e valores mobiliários (Notas 22)	**1.313.388**	**1.297.781**	**1.801.476**	**1.744.532**
Total	**2.860.833**	**4.192.768**	**4.319.978**	**5.405.717**
Circulante	**2.860.833**	**4.192.768**	**4.242.999**	**5.319.557**
Não Circulante	**-**	**-**	**76.979**	**86.159**

(a) Referem-se a certificados de depósito bancário, cujo vencimento, é inferior a 90 dias, sendo remuneradas com taxa média de 100% do CDI em 31 de março de 2026 e 31 de dezembro de 2025.

(b) O fundo JHSF Catarina Corporate, possui 5,29% da fração ideal do Aeroporto Catarina e é remunerado pelo EBITDA gerado na operação

do aeroporto. Em 31 de março de 2026 a Companhia possui 23.341 cotas do FII Corporate totalizando 28,5% das cotas emitidas pelo Fundo. O Fundo Profit 463 é um fundo exclusivo sob administração do BTG Pactual e possui substancialmente investimentos em Tesouro Selic, LFT, Fundos de Investimentos e ações de Companhias abertas. No consolidado, os saldos são apresentados com a abertura da carteira de investimentos dos próprios Fundos. Para fins de consolidação, os títulos e valores mobiliários referentes aos Fundos são eliminados nas demonstrações financeiras.

(c) Correspondem a aplicações em certificados de depósito bancário Jumbo em moeda estrangeira (US$) atrelados ao tesouro americano.

(d) O Fundo de investimento exclusivo possui investimentos em US$ os quais visam a aquisição futura de ativos imobiliários, carteira composta substancialmente por notas comerciais.

(e) Correspondem a fundos de investimentos criados para aquisição e desenvolvimento de imóveis que sediarão Hotéis Fasano na Itália e Inglaterra.

(f) Corresponde a 24,90% das cotas do Fundo JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário, remuneradas pela variação de desempenho de fluxo de recebíveis e venda de unidades imobiliárias do Fundo, conforme mencionado na Nota 1.1.

(g) Fundo de investimento detido pela JHSF Capital, que operará a locação de iates de luxo no continente europeu.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	03-2026	12-2025	03-2026	12-2025
Contas a receber de unidades imobiliárias	-	-	676.256	609.888
Aluguéis	-	-	69.728	88.976
Aeroporto (b)	-		70.911	119.178
Hotéis e restaurantes	-	-	23.706	32.555
Taxa de cessão de direito de uso	-	-	6.216	6.885
Estacionamento	-	-	4.687	5.540
Prestação de Serviços	-	-	11.347	11.287
Outros (c)	166.137	92.811	166.926	104.274
Total Contas a Receber	**166.137**	**92.811**	**1.029.777**	**978.583**
(-) Ajuste a valor presente (a)	-	-	(10.260)	(15.210)
(-) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa	-	-	(20.838)	(26.283)
(-) Provisão para distratos	-	-	(47.568)	(47.568)
Total (Nota 22)	**166.137**	**92.811**	**951.111**	**889.522**
Circulante	**166.137**	**92.811**	**738.435**	**693.862**
Não circulante	**-**	**-**	**212.676**	**195.660**

(a) A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como premissa a taxa média dos financiamentos, empréstimos e debêntures obtidos pela Companhia e comparada com a NTN-B média, sendo utilizada a maior entre elas. Em 31 de março de 2026, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 7,11% a.a. (7,44% a.a. em 31 de dezembro de 2025).

(b) O saldo corresponde, substancialmente, a operações aeroportuárias no montante de R$ 70.911 (R$ 119.178 em 31 de dezembro de 2025) dos quais R$ 61.845 correspondem a transação com a C-fly, operação em que a Companhia vendeu 16,5% dos resultados econômicos gerados na operação do Aeroporto Catarina em contrato firmado no exercício de 2023.

(c) O saldo corresponde, substancialmente, a operação da venda do Shopping Ponta Negra, conforme Nota 1.1 das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, representando um montante de R$ 77.243 e variação do fundo de reserva do JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário no montante de R$ 77.704.

Os montantes de contas a receber têm o seguinte cronograma de vencimento:

	Consolidado	
Aging list	**03-2026**	**12-2025**
Vencidos acima de 365 dias	11.544	11.652
Vencidos acima de 91 até 365 dias	21.997	21.202
Vencidos acima de 61 até 90 dias	3.809	3.436
Vencidos acima de 31 até 60 dias	10.723	10.540
Vencidos até 30 dias	20.992	20.384
Total vencidos	**69.065**	**67.214**
A vencer até 365 dias	748.036	715.709
A vencer acima 365 dias	212.676	195.660
Total a vencer	**960.712**	**911.369**
Total	**1.029.777**	**978.583**

Abaixo é demonstrada a movimentação da perda esperada com créditos de liquidação duvidosa:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2024	**(36.813)**
Reversão (Provisão), líquida	10.530
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**(26.283)**
Reversão (Provisão), líquida	5.445
Saldos em 31 de março de 2026	**(20.838)**

6. Imóveis a comercializar

	Consolidado	
	03-2026	**12-2025**
Imóveis a desenvolver (a)	773.630	839.719
Imóveis em desenvolvimento (b)	1.412.826	1.270.338
Imóveis acabados	9.858	5.780
Horto Bela Vista (BA)	441	441
Total	**2.196.755**	**2.116.278**
Circulante	**1.677.443**	**1.596.705**
Não Circulante	**519.312**	**519.573**

(a) O saldo corresponde a terrenos da Companhia que estão em fase de estudo de viabilidade e desenvolvimento de projeto para futuro lançamento e comercialização.

(b) Os saldos apresentados correspondem ao Boa Vista Village, Boa Vista Lakes, Santa Gertrudes, Catarina Town, Catarina Resorts, Boa Vista Estates, Reserva Cidade Jardim e Santa Helena, empreendimentos em fase de construção.

7. Investimentos

	Controladora	
	03-2026	12-2025
Valor líquido do ágio na aquisição de investimentos	2.782	2.782
Participação em controladas e coligadas	9.258.172	8.976.641
Total dos investimentos	**9.260.954**	**8.979.423**

As controladas diretas da Companhia, assim como as principais informações financeiras intermediárias estão demonstradas a seguir:

	% Part.		Ativos		Passivos		Patrimônio líquido		Resultado	
Sociedade Investida	**03-2026**	**12-2025**	**03-2026**	**12-2025**	**03-2026**	**12-2025**	**03-2026**	**12-2025**	**03-2026**	**03-2025**
Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário e Serviços de Concierge Ltda.	99,99	99,99	526.847	525.131	366.388	342.689	182.442	211.319	(21.983)	(6.043)
Cidade Jardim Shops S.A.	55,00	55,00	240.833	240.300	137.026	134.534	105.727	118.050	(1.920)	(3.021)
JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.	99,99	99,99	1.348.120	1.319.467	673.926	641.333	678.134	658.901	(3.940)	3.522
JHSF Incorporações Ltda.	99,99	99,99	2.356.554	2.379.731	181.251	185.767	2.156.969	2.100.851	18.334	108.129
Shopping Ponta Negra S.A.	99,99	99,99	170.298	171.457	52.052	53.201	118.257	120.518	(11)	(1.652)
Polônia Incorporações Ltda. (a)	100,00	100,00	5.835.005	8.900.576	2.634.307	4.382.454	2.872.634	2.752.644	328.063	210.119
JHSF Malls S.A.	16,85	16,85	4.887.310	4.481.179	3.019.249	2.587.463	1.849.219	1.771.673	18.842	129.689
Demais investidas	-	-	4.404.877	2.420.785	3.482.826	1.591.667	947.209	894.814	(25.158)	19.403
Total			**19.769.844**	**20.438.626**	**10.547.025**	**9.919.108**	**8.910.591**	**8.628.770**	**312.227**	**460.146**

(a) A movimentação de ativos e passivos apresentados em 2026 corresponde substancialmente à cisão entre empresas do grupo sem impacto nas informações consolidadas.

A seguir demonstramos as movimentações dos investimentos da Controladora para o período findo em 31 de março de 2026 e para o exercício de 31 de dezembro de 2025:

	03-2026	12-2025
Saldo inicial	**8.976.641**	**6.808.946**
Aumento de capital	-	41.085
Venda de participação	-	(16.829)
Reflexo de ajustes a valor justo de TVM's	(46.348)	(45.368)
Equivalência patrimonial	307.061	1.881.620
Transferências	(685)	305.059
Passivo descoberto	21.502	2.128
Saldo final	**9.258.171**	**8.976.641**

8. Imobilizado e Intangível

	Consolidado	
	03-2026	12-2025
Imobilizado (Nota 8.1)	2.627.771	2.581.847
Intangível (Nota 8.2)	160.143	144.461
Total Imobilizado e Intangível	**2.787.914**	**2.726.308**

8.1 Imobilizado

Movimentação 2026 - Consolidado

Item	Custo Histórico	Depreciação	Reversão de *Impairment*	Saldos em 2025	Adições (a)	Baixa	Transferências	Juros Capitalizados	Depreciação	Saldos em 2026	Taxa média % depreciação
Aeroporto Catarina	826.685	(11.576)	-	815.109	11.866	-	-	-	(3.247)	823.728	1,43 a 2,5
Aeronaves	109.986	5.384	-	115.370	1.597	-	-	-	(755)	116.212	3,6
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	62.141	(12.721)	-	49.420	258	(4.407)	-	-	962	46.233	10
Hotéis Fasano	80.186	(12.101)	-	68.085	-	(1.462)	-	-	(1.128)	65.495	4,0
Imobilizações em Andamento	1.396.012	-	-	1.396.012	41.154	-	2.551	-	-	1.439.717	-
Máquinas e Equipamentos	36.555	(4.176)	-	32.379	202	(18)	-	-	(322)	32.241	10,0
Direito de uso	66.495	2.586	-	69.081	4.578	(6.627)	-	-	2.079	69.111	9,8 a 12,5
Outros	42.203	(5.812)	-	36.391	-	(493)	-	-	(864)	35.034	11,4
	2.620.263	**(38.416)**	**-**	**2.581.847**	**59.655**	**(13.007)**	**2.551**	**-**	**(3.275)**	**2.627.771**	

(a) As adições do período estão atreladas, substancialmente as, máquinas e equipamentos e imobilizações em andamento do São Paulo Surf Club, Campos de Golf e *amenities* do empreendimento Village no montante de R$ 41.154 e à expansão dos hangares do Aeroporto Catarina R$ 11.866.

Movimentação 2025 - Consolidado

Item	Custo Histórico	Depreciação	Reversão de *Impairment*	Saldos em 2024	Adições (a)	Baixa	Transferências (b)	Juros Capitalizados	Depreciação	Saldos em 2025	Taxa média % depreciação
Aeroporto Catarina	739.403	(11.711)	-	727.692	52.700	-	260	46.033	(11.576)	815.109	1,43 a 2,5
Aeronaves	127.369	(1.929)	-	125.440	22.067	(37.521)	-	-	5.384	115.370	3,6
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	70.313	(12.417)	-	57.896	4.245	-	-	-	(12.721)	49.420	10
Hotéis Fasano	77.109	(4.634)	-	72.475	7.711	-	-	-	(12.101)	68.085	4,0
Imobilizações em Andamento	960.595	-	-	960.595	283.597	-	118.502	33.318	-	1.396.012	-
Máquinas e Equipamentos	40.020	(4.629)	-	35.391	1.166	(2)	-	-	(4.176)	32.379	10,0
Direito de uso	105.972	(17.638)	-	88.334	5.264	(27.103)	-	-	2.586	69.081	9,8 a 12,5
Outros	39.707	(9.512)	-	30.195	7.992	(63)	4.079	-	(5.812)	36.391	11,4
	2.160.488	**(62.470)**	**-**	**2.098.018**	**384.742**	**(64.689)**	**122.841**	**79.351**	**(38.416)**	**2.581.847**	

(a) Adições do período estão atreladas, substancialmente à expansão dos hangares do Aeroporto Catarina R$ 52.700 e imobilizações em andamento (São Paulo Surf Club, Campos de Golf e amenities do empreendimento Village) no montante de R$ 283.587.

(b) As transferências correspondem substancialmente a ativos classificados originalmente na rubrica de Imóveis a Comercializar e após a mudança de uso desses ativos, foram classificados na rubrica de imobilizado, correspondem substancialmente aos clubes e piscina de ondas dos empreendimentos multiuso Real Parque e Village.

Anualmente, a Companhia realiza avaliações das eventuais perdas (*impairment*), de acordo com a política contábil apresentada na Nota 3.7 da demonstração financeira do exercício findo em 31 de dezembro de 2025. Em 31 de março de 2026 a Diretoria não constatou a necessidade de ajuste de *impairment*.

8.2 Intangível

Movimentação 2026 – Consolidado

Descrição	Saldos em 2025	Adições	Baixas	Amortização	Saldos em 2026
Ágio na aquisição de Investimentos					
Hotel Marco Internacional S.A. (a)	13.268	-	-	-	13.268
Restaurantes Fasano (b)	24.512	-	-	-	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	-	-	-	358
Usina São Paulo	1.647	-	-	-	1.647
Intangível					
Marcas e Patentes	27.045	-	-	-	27.045
Pontos Comerciais	18.120	-	-	-	18.120
Software	52.501	4.727	67	(3.264)	54.031
Outros	7.010	14.250	-	(98)	21.162
	144.461	**18.977**	**67**	**(3.362)**	**160.143**

Movimentação 2025 – Consolidado

Descrição	Saldos em 2024	Adições	Baixas	Amortização	Saldos em 2025
Ágio na aquisição de Investimentos					
Hotel Marco Internacional S.A. (a)	13.268	-	-	-	13.268
Restaurantes Fasano (b)	24.512	-	-	-	24.512
JHSF Gestão de Investimentos	358	-	-	-	358
Usina São Paulo	1.647	-	-	-	1.647
Intangível					
Marcas e Patentes	27.045	-	-	-	27.045
Pontos Comerciais	18.120	-	-	-	18.120
Software	46.308	18.384	-	(12.191)	52.501
Outros	2.905	4.496	-	(391)	7.010
	134.163	**22.880**	**-**	**(12.582)**	**144.461**

(a) Em 21 de janeiro de 2008, foram adquiridas 4.191.715 ações do Hotel Marco Internacional S.A., representando 13,9% do capital deste.

(b) Ágio por expectativa de rentabilidade futura constituído no momento da aquisição dos restaurantes de marca Fasano.

9. Propriedades para investimento

As Propriedades para Investimentos ("PPI") são representadas, substancialmente, por nossos investimentos em shopping centers, casas, apartamentos e hangares para locação, mantidos para auferir rendimento de aluguel e/ou para valorização do capital, através de monetizações eventuais com venda de participações minoritárias.

Inicialmente são contabilizadas pelo custo de aquisição e/ou construção, incluindo todas as despesas. Após sua contabilização inicial as PPIs são reavaliadas de acordo com seu valor justo (conforme Nível 3 na classificação de hierarquia do valor justo – Nota 22.1), apurado de forma individual para cada propriedade, utilizando o método de Fluxo de Caixa Descontado ou comparativo direto de mercado. O valor justo das PPIs é atualizado anualmente através do laudo feito por uma empresa especializada independente e atualizado trimestralmente com a mesma metodologia adotada pelos especialistas externos. As variáveis críticas na determinação do Valor justo, tais como taxas de desconto, nível de risco do empreendimento, perpetuidade dos fluxos, crescimento real esperado, são determinadas de forma independente pelo avaliador externo.

Para os terrenos, cujos projetos ainda não estão em desenvolvimento, a Companhia contabiliza o valor justo do próprio terreno, com base no método comparativo direto de mercado, através de avaliação do preço de terrenos em áreas próximas, utilizando cotações de mercado imobiliário (nível 3 na classificação do valor justo). Os terrenos que já possuem projetos aprovados pela Administração são mensurados a valor justo pelo método de Fluxo de Caixa Descontado.

A variação entre o valor de custo e o valor justo calculado é contabilizada na rubrica de valor justo de propriedade para investimento no período em que foi apurada. O ganho ou perda com valor justo das PPIs é destinado à Reserva de Lucros a realizar dentro do patrimônio líquido, não sendo considerado na apuração dos dividendos.

As PPIs são baixadas quando vendidas ou quando deixam de ser permanentemente utilizadas e não se espera qualquer benefício econômico futuro da sua venda (*impairment*). Quando ocorre a venda de uma PPI ou parte dela, a diferença entre o valor líquido apurado entre a receita de venda e o seu respectivo valor contábil é reconhecida no resultado no mesmo período da baixa, passando nesse momento a integrar os resultados realizados e, portanto, eventual base para dividendos.

Pelo fato que as operações de arrendamento da Companhia referem-se a períodos de longo prazo, houve previsibilidade para considerar 10 anos nas projeções de fluxo de caixa descontado e posteriormente a sua perpetuidade. Para casos em que existe uma previsibilidade de prazo final de fluxos, a Companhia não adotou a perpetuidade.

O valor potencial decorrente de futuras expansões, tanto dos shopping centers em operação como os shoppings center em desenvolvimento, foram considerados nos fluxos de caixas estimados, no entanto, não foram considerados incrementos provenientes de alterações de mix de ocupação dos Shopping Centers. O valor justo registrado pode sofrer variações no caso de alterações nas taxas e prazos informados na tabela anterior, sejam elas positivas ou negativas.

A seguir apresentamos as nossas PPIs, os principais indicadores adotados na avaliação do valor justo e a reconciliação dos saldos de acordo com a participação da Companhia, demonstrando com isso, os saldos líquidos correspondentes a propriedades para investimento:

Descrição	Informações utilizadas na avaliação do valor justo								
	31 de março de 2026								
	Cap rate	Taxa de desconto (termos reais / pre-tax)	Taxa de desconto na perpetuidade	Valor justo da propriedade (100%)	Participação de parceiros (Joint Operation)	Saldo de propriedades para investimento	Participação de minoritários	Cessão de usufruto (Nota 12)	Participação líquida da Companhia
					(c)		(d)	(e)	
Propriedades em operação (a)	7,5% - 10,42%	7,75% - 10,29%	0,42% - 2,5%	6.733.920	(2.455.195)	4.278.725	(101.446)	(200.251)	3.977.028
Propriedades em construção (a)	7,5% - 10,05%	8,00% - 13,25%	2,5%	2.097.135	142.130	2.239.265	-	-	2.239.265
Propriedades em desenvolvimento (a)	-	-	-	417.616	15.321	432.937	-	-	432.937
Propriedades a desenvolver (b)	-	-	-	323.145	(139.676)	183.469	-	-	183.469
				9.571.816	**(2.437.420)**	**7.134.396**	**(101.446)**	**(200.251)**	**6.832.699**
	31 de dezembro de 2025								
					(c)		(d)	(e)	
Propriedades em operação (a)	7,5% - 10,42%	7,75% - 10,29%	0,42% - 2,5%	6.684.862	(2.212.784)	4.472.078	(90.771)	(199.908)	4.181.399
Propriedades em construção (a)	7,5% - 10,05%	8,00% - 13,25%	2,50%	1.936.626	(89.118)	1.847.508	-	-	1.847.508
Propriedades em desenvolvimento (a)	-	-	-	398.917	(118.684)	280.233	-	-	280.233
Propriedades a desenvolver (b)	-	-	-	183.464	-	183.464	-	-	183.464
				9.203.869	**(2.420.586)**	**6.783.283**	**(90.771)**	**(199.908)**	**6.492.604**

(a) As PPIs em construção e em desenvolvimento possuem uma relação de valor justo por ABL-m² menor que as PPIs em operação, fato que é justificado pela taxa de risco aplicada na apuração da taxa de desconto utilizada na avaliação do fluxo de caixa descontado dessas PPIs. Essa taxa de risco tem como objetivo capturar as incertezas de uma PPI em construção ou em desenvolvimento, como alterações nas previsões de orçamento, modificações de projeto, possíveis modificativos solicitados por órgãos reguladores e atraso na conclusão do empreendimento, fazendo com que o valor justo seja menor do que se a PPI estivesse entregue e operando. Em média o valor justo por ABL-m² de PPI em desenvolvimento, está entre 50%-60% abaixo do valor justo por ABL-m² de PPI em operação. Ao decorrer da construção da PPI em desenvolvimento ocorre a queda na taxa de risco e a valorização da PPI, aproximando a relação valor justo por ABL-m².

(b) As PPIs a desenvolver estão mensuradas ao custo histórico, em decorrência das incertezas na mensuração do valor justo uma vez que a Companhia não definiu o modelo dos projetos.

(c) Saldo correspondente a participação na fração ideal de parceiros nas PPIs, nessa situação a fração foi vendida e baixada no momento da venda.

(d) Saldo correspondente a participação dos minoritários nas controladas detentoras das PPIs. Na divulgação do balanço, seguindo as normas contábeis, eles são apresentados como acionistas não controladores no Patrimônio Líquido e Demonstrações do Resultado do Exercício (DRE).

(e) Conforme mencionado na Nota 12 a JHSF é a detentora da PPI, no entanto, concedeu o direito de resultado ao FII XP Malls com a opção de compra. Se exercida essa opção, o valor justo será baixado para o resultado do exercício e será reconhecido o ganho ou perda da venda.

As movimentações contábeis do exercício estão demonstradas a seguir:

	Controladora			Consolidado		
	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total	Propriedades em operação	Propriedades em construção	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**-**	**705.824**	**705.824**	**3.336.725**	**2.270.944**	**5.607.669**
Transferências (a)	-	-	-	(6.058)	59.204	53.145
Adições (a)	-	52.036	52.036	184.158	178.254	362.412
Variação no valor justo das propriedades (a)	-	(13.808)	(13.808)	550.767	209.289	760.056
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**-**	**744.052**	**744.052**	**4.065.592**	**2.717.691**	**6.783.283**
Transferências (a)	-	-	-	7.330	29.791	37.121
Adições (b)	-	-	-	7.624	41.074	48.698
Variação no valor justo das propriedades (c)	-	18.463	18.463	198.179	67.115	265.294
Saldos em 31 de março de 2026	**-**	**762.515**	**762.515**	**4.278.725**	**2.855.671**	**7.134.396**

(a) Vide demonstrações financeiras do exercício de 2025.

(b) As adições do exercício foram realizadas, substancialmente, no Shopping Cidade Jardim, unidades imobiliárias para locação e desenvolvimento, Faria Lima Shops e Village Mall.

(c) A Companhia apresenta uma valorização de seus ativos no montante de R$265.294 no período de 2026, esse montante somado as obrigações com permutas financeira e cessão de usufruto que totalizam um ganho de R$277.619, perfazem o ganho líquido de valor justo no resultado consolidado no exercício de R$277.619 (R$754.757 em 2025). A valorização do exercício corresponde substancialmente ao registro de valor justo das unidades para locação do Reserva Cidade Jardim e Faria Lima Shops.

Abaixo demonstramos a ABL (Área Bruta Locável) dos empreendimentos em operação da Companhia:

	03-2026	12-2025
ABL - (m²) (na participação)	124.067	124.088
ABL Vaga - (m²) (na participação)	2.045	2.045

Em 31 de março de 2026 e 31 de dezembro de 2025, os ativos da Companhia possuem taxa média de ocupação superiores a 95%.

Abaixo demonstramos uma análise de sensibilidade dos valores dos ativos e os respectivos ajustes no resultado, caso houvesse alterações nas taxas de descontos utilizadas para o cálculo do valor justo. Utilizamos as variações de 0,5 ponto percentual para cima ou para baixo.

		Efeitos de variações na taxa de desconto			
	03-2026 Consolidado	- 0,5 p.p	Efeito no resultado	+ 0,5 p.p	Efeito no resultado
Propriedades para investimento mensuradas a valor justo por fluxo de caixa descontado (a)	4.361.081	4.579.135	218.054	4.143.027	(218.054)

(a) A análise de sensibilidade foi realizada para as propriedades para investimentos avaliadas a valor justo pelo método de fluxo de caixa descontado (Shoppings e Expansões). O saldo demonstrado na coluna "Saldo em 03-2026 - Consolidado" não contém as propriedades para investimentos mantidas a custo ou avaliadas pelo método de comparativo de valor de mercado.

10. Créditos diversos

	Controladora		Consolidado	
	03-2026	12-2025	03-2026	12-2025
Estoque de lojas, hotéis e restaurantes	7.052	-	119.647	114.634
Impostos e contribuições a recuperar	34.629	25.476	103.407	78.841
Impostos e contribuições diferidos	-	-	38.884	39.683
Despesas antecipadas	15.590	2.678	91.947	72.410
Fundo de promoção de Shoppings	-	-	15.764	15.812
Adiantamento a fornecedores	2.591	2.635	97.709	93.909
Depósitos Judiciais	4.594	4.524	27.767	27.877
Rateio de despesas administrativas	-	-	26.903	52.413
Repasses a receber de parceiros em empreendimentos	9.151	6.404	30.324	23.184
Contratos de comercialização de energia	-	-	28.736	8.076
Operações de Swap (b)	22.945	-	22.945	9.527
Outros créditos diversos (a)	28.316	1.623	93.128	50.135
Total	**124.868**	**43.340**	**697.161**	**586.501**
Circulante	**97.331**	**38.817**	**500.742**	**434.294**
Não circulante	**27.537**	**4.523**	**196.419**	**152.207**

(a) O saldo corresponde, substancialmente, a repasses a receber da operação aeroportuária no montante de R$ 49.451 (R$ 46.007 em 31 de dezembro de 2025).

(b) A variação dos contratos de SWAP decorre das oscilações das taxas e indexadores de mercado ao longo do período, refletindo sua mensuração a valor justo. A utilização desses instrumentos e sua finalidade no gerenciamento de riscos estão descritas na Nota 1.1.

11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Controladora		Consolidado	
	03-2026	12-2025	03-2026	12-2025
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	272.191	292.388	366.162	391.056
Debêntures (Nota 11.2)	3.762.674	4.592.334	5.035.501	5.466.481
	4.034.865	**4.884.722**	**5.401.663**	**5.857.537**
Circulante	**753.089**	**782.618**	**847.432**	**894.572**
Não circulante	**3.281.776**	**4.102.104**	**4.554.231**	**4.962.965**

11.1. Empréstimos e financiamentos

		Taxa de juros	Controladora		Consolidado	
Modalidade	**Indexador**	**a.a.**	**03-2026**	**12-2025**	**03-2026**	**12-2025**
Capital de Giro	CDI	1,85% - 1,90% (a)	272.191	292.388	366.366	391.260
Saldo			**272.191**	**292.388**	**366.366**	**391.260**
Custo com empréstimos a amortizar			-	-	(204)	(204)
Saldo líquido (Nota 22)			**272.191**	**292.388**	**366.162**	**391.056**
Circulante			**272.191**	**292.388**	**299.259**	**321.554**
Principal e juros			272.191	292.388	299.259	321.554
(-) Custos			-	-	-	-
Não circulante			**-**	**-**	**66.903**	**69.502**
Principal e juros			-	-	67.107	69.706
(-) Custos			-	-	(204)	(204)

(a) A taxa média de juros da Controladora é de 1,85% e do Consolidado é de 1,90%.

Os empréstimos e financiamentos têm o seguinte cronograma de pagamento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	**03-2026**	**12-2025**	**03-2026**	**12-2025**
2026	272.191	292.388	299.666	321.554
2027	-	-	56.509	59.514
2028	-	-	10.191	10.192
Total bruto	**272.191**	**292.388**	**366.366**	**391.260**
Custo com empréstimos a amortizar	-	-	(204)	(204)
Saldo líquido	**272.191**	**292.388**	**366.162**	**391.056**

A movimentação dos empréstimos e financiamentos da Controladora e consolidado, está demonstrada abaixo:

Controladora

Modalidade	**12-2025**	**Liberações**	**Juros**	**Pagamento principal**	**Pagamento juros**	**Amortização de custos**	**03-2026**
Capital de giro e NP	292.388	-	10.315	(30.060)	(452)	-	272.191
Custos a amortizar	-	-	-	-	-	-	-
	292.388	**-**	**10.315**	**(30.060)**	**(452)**	**-**	**272.191**

Consolidado

Modalidade	**12-2025**	**Liberações**	**Juros**	**Pagamento principal**	**Pagamento juros**	**Amortização de custos**	**03-2026**
Capital de giro	391.260	-	8.501	(30.060)	(3.335)	-	366.366
Custos a amortizar	(204)	-	-	-	-	-	(204)
	391.056	**-**	**8.501**	**(30.060)**	**(3.335)**	**-**	**366.162**

11.2 Debêntures, certificados de recebimentos imobiliários e notas comerciais

Abaixo demonstramos os vencimentos e as garantias dos empréstimos e financiamentos:

Modalidade	Vencimento	Garantias
Capital de giro	01/02/2027	Aval do controlador da Companhia
Capital de giro	30/12/2027	Aval do controlador da Companhia

			Controladora		Consolidado	
Modalidade	**Indexador**	**Taxa de juros a.a.**	**03-2026**	**12-2025**	**03-2026**	**12-2025**
1.ª emissão das controladas (c)	DI+	2,15%	-	-	-	20.166
1.ª emissão das controladas (c)	Pré	9,46%	-	-	-	12.559
2.ª emissão das controladas (a) - 1ª Serie	DI+	1,90%	-	-	332.650	339.976
2.ª emissão das controladas (a) - 2ª Serie	IPCA	6,90%	-	-	403.590	407.608
2.ª emissão das controladas (b) - 1ª Serie	%CDI	100,00%	48.370	48.345	48.370	48.345
2.ª emissão das controladas (b) - 2ª Serie	%CDI	100,00%	72.555	72.518	72.555	72.518
3.ª emissão das controladas (o)	DI+	2,25%	-	-	425.537	-
10.ª emissão das controladas (d)	DI+	1,60%	52.001	50.092	52.001	50.092
11.ª emissão das controladas (e)	DI+	2,75%	114.597	143.446	114.597	143.446
12.ª emissão das controladas (f) - 1ª Serie	DI+	2,92%	-	124.475	-	124.475
12.ª emissão das controladas (f) - 2ª Serie	DI+	2,92%	-	149.370	-	149.370
12.ª emissão das controladas (f) - 3ª Serie	IPCA	1,50%	-	99.569	-	99.569
12.ª emissão das controladas (f) - 4ª Serie	DI+	7,72%	-	97.991	-	97.991
12.ª emissão das controladas (f) - 5ª Serie	IPCA	2,75%	-	149.368	-	149.368
12.ª emissão das controladas (f) - 6ª Serie	DI+	7,08%	-	129.342	-	129.342
13.ª emissão das controladas (g) - 1ª Serie	DI+	2,25%	307.601	351.341	307.601	351.341
14.ª emissão das controladas – 1° Emissão (i)	Pré	0,20%	50.061	52.003	50.061	52.003
14.ª emissão das controladas – 2° Emissão (i)	DI+	12,14%	157.585	162.532	157.585	162.532
14.ª emissão das controladas – 3° Emissão (i)	IPCA	0,35%	43.489	45.194	43.489	45.194
14.ª emissão das controladas – 4° Emissão (i)	DI+	7,02%	444.912	448.126	444.912	448.126
15.ª emissão das controladas - 1ª Serie (j)	IPCA	7,42%	617.792	600.481	617.792	600.481
15.ª emissão das controladas - 2ª Serie (j)	IPCA	7,46%	10.424	10.130	10.424	10.130
15.ª emissão das controladas - 3ª Serie (j)	%CDI	7,50%	32.713	31.791	32.713	31.791
16.ª emissão das controladas - 1ª Serie (k)	%CDI	101,00%	370.522	383.977	370.522	383.977
16.ª emissão das controladas - 2ª Serie (k)	%CDI	102,50%	120.878	125.333	120.878	125.333
16.ª emissão das controladas - 3ª Serie (k)	%CDI	105,00%	326.272	338.598	326.272	338.598
16.ª emissão das controladas - 4ª Serie (k)	Pré	14,74%	125.626	130.089	125.626	130.089
17.ª emissão das controladas - 1ª Serie (l)	%CDI	102,50%	150.833	145.730	150.833	145.730
17.ª emissão das controladas - 2ª Serie (l)	Pré	105,00%	360.447	347.961	360.447	347.961
17.ª emissão das controladas - 3ª Serie (l)	DI+	14,22%	146.620	141.977	146.620	141.977
18.ª emissão das controladas - 1ª Serie (n)	DI+	1,45%	100.663	104.413	100.663	104.413
18.ª emissão das controladas - 2ª Serie (n)	DI+	1,65%	201.345	208.944	201.345	208.944
1.ª emissão das controladas (NC) - 1ª Serie (m)		1,90%	-	-	117.317	112.930
Saldo			**3.855.306**	**4.693.136**	**5.134.400**	**5.586.375**
(-) Custos com emissão de debêntures			(92.632)	(100.802)	(105.325)	(126.320)
(-) Ajuste debt modification			-		6.426	6.426
Saldo líquido (Nota 22.1)			**3.762.674**	**4.592.334**	**5.035.501**	**5.466.481**
Circulante			**480.898**	**490.230**	**548.173**	**573.018**
Principal e juros			491.616	509.117	571.583	617.423
(-) Custos			(10.718)	(18.887)	(23.410)	(44.405)
Não circulante			**3.281.776**	**4.102.104**	**4.487.328**	**4.893.463**
Principal e juros			3.363.691	4.184.019	4.562.817	4.968.952
(-) Custos			(81.915)	(81.915)	(81.915)	(81.915)
(-) Ajuste *debt modification*			-	-	6.426	6.426

(a) Em 20 de maio de 2019, a Companhia realizou emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, em três séries. Abaixo

demonstramos os vencimentos:

Modalidade	Valor por emissão	Início da amortização	Vencimento
2ªSérie	R$ 310.000	25/06/2019	25/03/2035

Em 07 de agosto de 2020 e 19 de setembro de 2022 a JHSF Malls S.A., formalizou com os debenturistas da 2ª Emissão alterações nas condições financeiras e não-financeiras que, resumidamente, resultam em:

- Redução do *spread* da ordem de 0,25% ao ano;
- Adoção de período de carência de juros, correção monetária e principal, resultando em redução dos desembolsos de Caixa da ordem de R$130.000 num prazo estimado de 30 meses;
- Prorrogação do prazo final de vencimento para 2035; e
- Supressão da obrigatoriedade de *rating* e da realização de Reestruturação Societária, conforme prevista na escritura da 2ª Emissão;
- Alongamento no prazo de carência da parcela do principal, que passa a ocorrer em janeiro de 2025;
- Alteração da remuneração das Debêntures referenciadas em IPCA, que passam a ser 6,90% ao ano, sem alterações nas Debêntures referenciadas em CDI.
- Inclusão de covenants financeiros que serão apurados trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras de sua controladora JHSF Participações S.A.

As operações têm como garantias reais frações ideais dos imóveis e recebíveis de aluguel de lojistas do Shopping Cidade Jardim, Catarina Fashion Outlet e respectivas expansões. No 2° trimestre de 2023, foi aprovado através do 6° aditamento a retirada da obrigação do registro CVM da JHSF Malls S.A.

(b) Em 05 de dezembro de 2019, a Companhia concluiu a 8ª emissão de debêntures simples, conversíveis em ações, em série única, com garantia fidejussória ("Debêntures") no valor de R$120.000.

(c) Em 09 de março de 2021 a JHSF Real Parque S.A. concluiu a 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em duas séries, para colocação privada no montante de R$260.000, sendo (i) R$160.000 correspondentes às Debêntures da Primeira Série; (ii) R$100.000 às Debêntures da Segunda Série.

A operação tem como garantias reais a alienação fiduciária do Imóvel Lastro, alienação fiduciária de ações de emissão da JHSF Real Parque S.A. e cessão fiduciária sobre direitos creditórios de titularidade da emissora decorrentes da exploração comercial do Imóvel Lastro. A Companhia é a fiadora presta fiança em favor da JHSF Real Parque S.A.
As práticas contábeis aplicáveis à operação de Swap estão demonstradas a seguir:

Os instrumentos financeiros derivativos designados em operações de hedge são inicialmente reconhecidos ao valor justo na data em que o derivativo é contratado. Derivativos são apresentados como ativos financeiros quando o valor justo do instrumento for positivo e como passivos financeiros quando o valor justo for negativo. Quaisquer ganhos ou perdas resultantes de mudanças no valor justo de derivativos durante os exercícios são lançados diretamente na demonstração de resultado.

(d) Em 25 de Junho de 2021, a Companhia concluiu a 10ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com garantia fidejussória no valor total de R$100.000, com vencimento em 25/06/2023.

Em 26 de junho de 2023, a Companhia concluiu a repactuação programada das Debêntures para postergar a data de vencimento de 36 meses, contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de junho de 2025.

As Debêntures poderão ser objeto de Repactuação Programada no máximo 18 vezes.

(e) Em 15 de fevereiro de 2022, a Companhia concluiu a captação da 11ª Emissão de Debêntures Simples, em série única, em distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 476), no montante de R$250.000, pelo prazo total de 5 anos.

(f) Em 30 de junho de 2022 foi concluída a captação da 12ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, em seis séries, para colocação privada.

As Debêntures foram subscritas por Securitizadora e serão utilizadas para lastrear a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), no montante de R$ 757.000, com prazo total de 12 anos e carência de 5 anos de amortização do principal, sendo subscritos na presente data o montante de R$ 607.280, e o saldo em até seis meses. As garantias estão atreladas a alienação fiduciária dos imóveis lastro e cotas da SPE, outorgadas em benefício da Securitizadora.

(g) Em 22 de dezembro de 2022 foi concluída a captação de 13ª Emissão de Debêntures Simples, não conversíveis em ações, de espécie sem garantia real, em série única, no montante de R$350.000, pelo prazo total de 5 anos e carência de 3 anos de amortização do principal.

(h) Em 27 de junho de 2024 a Companhia concluiu a 2 ª Emissão de Notas Comerciais em série com garantia Real e Fidejussória no montante de R$70.000, com vencimento em maio de 2025.

(i) Em 31 de julho de 2024 a Companhia concluiu a captação da 14 ª Emissão de Certificados de Recebimentos Imobiliários, CRI em 4

séries, com distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 160), no montante de R$700.000.

(j) Em 08 de novembro de 2024 a Companhia concluiu a captação da 15 ª Emissão de Certificados de Recebimentos Imobiliários, CRI em 3 séries, com distribuição pública voltada para investidores profissionais (ICVM nº 160), no montante de R$600.000 com prazo total de 15 anos.

(k) Em 24 de março de 2025 a Companhia concluiu a captação da 16ª Emissão de Debêntures simples, que serão utilizadas para lastrear a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), no montante de R$ 937.500, subscritas. O CRI está distribuído em 4 séries e prazo médio de 4,3 anos.

(l) Em 29 de maio de 2025 a Companhia concluiu a captação da 17ª Emissão de Debêntures simples, que serão utilizadas para lastrear a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), no montante de R$ 625.000, subscritas. O CRI está distribuído em 3 séries e prazo médio de 5,11 anos.

(m) Em 06 de maio de 2025 a Companhia conclui a captação notas comerciais no montante de R$109.667 com vencimento em 30 de abril de 2030.

(n) Em 19 de setembro de 2025 a Companhia concluiu a captação da 18ª Emissão de Debêntures simples, no montante de R$ 300.000, subscritas, distribuídas em 2 séries e prazo médio de 4 anos.

(o) Em 27 de fevereiro de 2026, a Companhia concluiu a captação da 3ª. Emissão de Debêntures simples, no montante de R$ 425.000, com remuneração de CDI+2,25% a.a. e prazo de 10 anos, com amortização integral no vencimento.

As debêntures, certificados de recebimentos imobiliários e notas comerciais, têm o seguinte cronograma de pagamento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	**03-2026**	**12-2025**	**03-2026**	**12-2025**
2026	420.088	509.117	480.188	617.423
2027	306.500	341.366	369.351	402.921
a partir de 2028	3.128.718	3.842.653	4.284.861	4.566.030
Total bruto	**3.855.306**	**4.693.135**	**5.134.400**	**5.586.374**
Custo com debêntures a amortizar e outros	(92.632)	(100.802)	(105.324)	(126.320)
Ajuste *debt modification*	-	-	6.426	6.426
Total líquido	**3.762.674**	**4.592.334**	**5.035.502**	**5.466.480**

A movimentação das debêntures da Companhia e do consolidado, está demonstrada abaixo:

Controladora

Modalidade	**12-2025**	**Liberações**	**Juros**	**Pagamento principal**	**Pagamento juros**	**Amortização de custos**	**Ajuste debt modification**	**03-2026**
Debêntures	4.693.136	-	143.990	(820.812)	(161.008)	-	-	3.855.306
Custos a amortizar	(100.802)	(26.826)	-	-	-	34.996	-	(92.632)
	4.592.334	**(26.826)**	**143.990**	**(820.812)**	**(161.008)**	**34.996**	**-**	**3.762.674**

Consolidado

Modalidade	**12-2025**	**Liberações**	**Juros**	**Pagamento principal**	**Pagamento juros**	**Amortização de custos**	**Ajuste debt modification**	**03-2026**
Debêntures	5.586.375	425.000	178.016	(868.597)	(186.394)	-	-	5.134.400
Custos a amortizar	(119.894)	(55.711)	-	-	-	76.707	-	(98.898)
	5.466.481	**369.289**	**178.016**	**(868.597)**	**(186.394)**	**76.707**	**-**	**5.035.502**

Covenants

A Companhia acompanha periodicamente o cumprimento das cláusulas de *covenants* financeiros e não financeiros de acordo com as regras contratuais. Para o período findo em 31 de março de 2026, não foram observadas evidências de descumprimentos destas cláusulas. A seguir demonstramos os índices financeiros estabelecidos em contrato:

	Malls	JHSF Participações	JHSF Participações	JHSF Participações	JHSF Participações
	2° Emissão de controlada	14° Emissão de controladora	10° Emissão de controladora	11° e 13° Emissão de controladora	15°, 16°, 17° e 18º Emissão de controladora, e 1º emissão de controlada
Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	4.319.978	4.319.978	4.319.978	4.319.978	4.319.978
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(5.401.663)	(5.401.663)	(5.401.663)	(5.401.663)	(5.401.663)
Arrendamentos financeiros	(50.510)	(50.510)	-	-	(50.510)
Contas a receber performado - 12 meses	-	456.397	-	456.397	456.397
Divida mandatoriamente conversível	72.555	72.555	-	72.555	72.555
Dívida Líquida (b)	**(1.059.640)**	**(603.243)**	**(1.081.685)**	**(552.733)**	**(603.243)**
Dívida inferior a R$3.500.000	**(3.500.000)**				
Patrimônio Líquido		**7.461.942**	**7.461.942**	**7.461.942**	**7.461.942**
Razão Dívida Líquida / Patrimônio Líquido		**0,08**	**0,14**	**0,07**	**0,08**
Indicadores contratuais	**Dívida Líquida inferior ao saldo de R$3.500.000**	**Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6**	**Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6**	**Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6**	**Dívida Líquida / Patrimônio Líquido inferior ou igual a 0,6**

(a) A Dívida Líquida segue as premissas e critérios de cálculo estabelecidos em contrato, por esse motivo diferem entre si.

12. Contas a pagar comerciais e outras

	Controladora		Consolidado	
	03.2026	**12-2025**	**03.2026**	**12-2025**
Fornecedores (Nota 22)	12.746	1.203	234.641	289.992
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 22) (a)	151.514	143.523	151.514	143.523
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Cessão de Usufruto (b) (Nota 22)	-	-	200.251	199.908
Total	**164.260**	**144.726**	**586.406**	**633.423**
Circulante	**12.746**	**1.203**	**246.676**	**301.125**
Não circulante	**151.514**	**143.523**	**339.730**	**332.298**

(a) Em 2021 a Companhia assumiu o compromisso por permuta de terreno de 2.445 m² e que integrará o Shops Faria Lima (empreendimento em desenvolvimento). A negociação prevê a troca de terreno por distribuição dos fluxos de caixa operacionais gerados pelo Shopping no percentual de 25,38% e pela Torre multi uso em 14,46%. O saldo é atualizado a valor justo, seguindo a mesma metodologia de fluxo de caixa descontado apresentado na Nota 9.

(b) Em 24 de junho de 2019, a Companhia firmou com o XP Malls a cessão do usufruto da fração ideal de 17,99% do Catarina Fashion Outlet, pela qual o XP Malls poderá usufruir de 17,99% do NOI (Net Operating Income) do Catarina Fashion Outlet por trinta anos e contrato de opção de compra da respectiva fração ideal. A operação tem como garantia a própria fração ideal e o valor da operação é de R$ 112.213. A seguir a movimentação da transação de usufruto:

	Passivo financeiro
Total em 31 de dezembro de 2024	**189.030**
Atualização de cessão de usufruto	10.878
Total em 31 de dezembro de 2025	**199.908**
Atualização de cessão de usufruto	343
Total em 31 de março de 2026	**200.251**
Circulante	**12.035**
Não circulante	**188.216**

A seguir, demonstramos o cronograma prévio para a amortização dos saldos:

Ano	03-2026	12-2025
2026	12.035	16.026
2027	15.988	15.988
2028	16.239	16.239
Após 2028	155.989	151.655
Total	**200.251**	**199.908**

13. Débitos diversos

	Controladora		Consolidado	
	03-2026	12-2025	03-2026	12-2025
Obrigações sociais, trabalhistas e tributárias	15.628	17.929	234.106	327.998
Impostos e contribuições diferidos (Nota 15)	-	-	150.337	153.269
Arrendamentos (Nota 22) (a)	-	-	152.237	156.673
Valores a repassar a parceiros de empreendimentos	-	-	7.158	7.596
Provisão para passivo a descoberto em controlada	140.935	119.432	-	-
Fundo de reserva de aluguéis	-	-	22.815	24.082
Direito de resgate de pontos – Plano de milhas JHSF	-	-	3.901	2.947
Receita diferida – Cessão de direito de uso	-	-	7.203	7.792
Contas a pagar por aquisição de terreno (c)	-	-	132.004	132.004
Operações com Swap	-	3.706	-	3.706
Outras contas a pagar	16.895	16.476	8.353	55.259
Total de Débitos diversos	**173.458**	**157.543**	**718.114**	**871.326**
Circulante	**24.563**	**30.778**	**443.585**	**559.194**
Não circulante	**148.895**	**126.765**	**274.529**	**312.132**
Adiantamento de clientes (b)	**21.027**	**21.027**	**2.240.699**	**2.230.476**
Circulante	**21.027**	**21.027**	**1.732.686**	**2.230.476**
Não Circulante	**-**	**-**	**508.013**	**-**

(a) O saldo corresponde às obrigações dos contratos de locação de imóveis administrativos e operacionais (lojas, restaurantes e hotéis).

(b) O saldo corresponde, substancialmente, aos adiantamentos de clientes de incorporação imobiliária dos empreendimentos Reserva Cidade Jardim, Real Parque e Surf Side. O aumento no período corresponde ao recebimento da venda de unidades imobiliárias mencionadas na Nota 1.1.

(c) O saldo corresponde, substancialmente a terreno localizado em São Roque – SP, com área de 2.851.194 m², adquirido em novembro de 2024, no valor de R$132.004 que será destinado à expansão do Aeroporto São Paulo Catarina e será pago em parcela única vincenda em 10 anos após a data da transação, o saldo será remunerado pelo CDI e os juros serão pagos anualmente.

14. Partes relacionadas

		Controladora		Consolidado	
		03-2026	12-2025	03-2026	12-2025
Créditos com controladas (+)		2.379.514	2.248.371	-	-
Débitos com controladas (-)		(3.668.237)	(3.786.278)	-	-
Créditos e débitos líquidos com controladas (=)	(a)	**(1.288.723)**	**(1.537.907)**	**-**	**-**
Dividendos a receber de controladas (+)		**15.801**	**15.801**	**-**	**-**
Créditos com outras partes relacionadas e coligadas (+)		-	-	50.691	52.987
Débitos com outras partes relacionadas e coligadas (-)		-	-	(46.874)	(41.411)
Créditos e débitos líquidos com outras partes relacionadas (=)		**-**	**-**	**3.817**	**11.576**
Adiantamento para futuro aumento de capital (-)		**(32)**	(32)	(52.880)	(52.880)
Total de créditos e débitos líquidos com partes relacionadas (=)		**(1.272.954)**	**(1.522.138)**	**(49.063)**	**(41.304)**
Total de créditos com partes relacionadas		**2.395.315**	**2.264.172**	**50.691**	**52.987**
Circulante		**15.801**	**15.801**	**-**	**-**
Não circulante		**2.379.514**	**2.248.371**	**50.691**	**52.987**
Total de débitos com partes relacionadas		**3.668.269**	**3.786.310**	**99.754**	**94.291**
Circulante		**3.668.237**	**3.786.278**	**46.874**	**41.411**
Não circulante		**32**	**32**	**52.880**	**52.880**

Os saldos ativos e passivos com controladas estão assim apresentados:

		Controladora	
		03-2026	12-2025
Crédito com partes relacionadas			
JHSF Malls S.A.	(a)	717.304	1.056.305
JHSF Adm. do Catarina Aeroporto	(a)	362.347	340.144
Nova TH Empreendimentos e Incorporações	(a)	241.837	155.439
Polônia-Renda Incorporações S.A.	(a)	178.745	-
JHSF Capital	(a)	169.195	123.944
SPCTA Taxi Aéreo Ltda.	(a)	93.952	72.377
Lyon Comércio, Importação e Exportação	(a)	90.187	66.383
JHSF Incorporações Ltda.	(a)	68.877	62.650
JHSF Malls Faria Lima	(a)	60.363	47.732
GATGRU Serviços Auxiliares ao Taxi Aéreo	(a)	53.368	47.283
Cidade Jardim Shops S.A.	(a)	44.391	37.831
JHSF Meios Eletrônicos Ltda	(a)	36.690	31.487
Hotel Marco Internacional	(a)	35.010	28.941
JHSF Village Surf	(a)	28.065	22.165
Milano Administradora de Bens	(a)	24.897	19.782
Outros	(a)	174.286	135.908
		2.379.514	**2.248.371**

		Controladora	
		03-2026	12-2025
Débitos com partes relacionadas			
Polônia Incorporações S.A.	(a)	1.304.056	1.443.483
Aveiro Incorporações Ltda.	(a)	1.288.277	1.293.954
Canárias-Renda Administradora de Bens Ltda.	(a)	224.393	-
JHSF Empreendimentos Village 03 Ltda.	(a)	204.654	204.654
Shopping Bela Vista	(a)	164.705	164.705
Shopping Ponta Negra	(a)	159.905	158.759
JHSF Engenharia S.A.	(a)	88.234	70.944
Canárias Administradora de Bens Ltda.	(a)	82.691	307.083
São Sebastião-Renda Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	(a)	41.244	-
Cajueiros Real Estates Venture Ltda	(a)	25.937	26.017
Bragança Real Estate Ltda.	(a)	20.331	16.046
Santa Helena Participações S.A	(a)	16.961	16.961
Outros	(a)	46.849	83.672
		3.668.237	**3.786.278**

(a) Saldos com as controladas para suprir recursos para as atividades operacionais, sem remuneração nem vencimento, assim os saldos de ativos foram classificados no ativo não circulante e o saldo de passivo no circulante.

Transações comerciais

Em 31 de março de 2026, a Companhia possui o montante de R$ 47.601 (R$88.814 em 2025) de recebíveis financeiros registrados na rubrica de Contas a Receber, junto aos acionistas, membros do conselho de administração e administradores decorrentes da comercialização de unidades imobiliárias e serviços transacionados a valor de mercado, os relacionamos a seguir:

Data da Operação	Empresa JHSF	Contraparte	Vínculo da Contraparte com a JHSF	Natureza da Operação	Valor da Operação	Saldo devedor em 31.03.2026	Detalhes da Operação
18/11/2019	JHSF Incorporações Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	12.000	5.027	Venda de unidade imobiliária do Empreendimento localizado no município de São Paulo (em construção). O saldo devedor é atualizado por juros fixo de 7,18% a.a., com vencimento da última parcela em janeiro de 2027.
18/11/2019	Catarina Serviços Aeronáuticos Ltda.	Robert Harley Bruce	Administrador de controlada da Companhia	Taxa de adesão do Catarina Jets	1.600	1.600	Taxa de adesão ao programa de serviços aeronáuticos do Aeroporto Catarina.
29/04/2019	Milano Administradora de bens Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	3.800	3.258	Venda de Unidade Imobiliária de Empreendimento localizado no munícipio de São Paulo. O saldo é atualizado pelo IPCA +6,5% ou 100% do CDI o que for menor, com vencimento da última parcela em maio de 2026.
06/04/2016	Canárias Administradora de bens Ltda.	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	1.799	812	Venda de Unidade Imobiliária, saldo atualizado pelo INCC até a entrega da unidade, após a entrega atualizado pelo IGP-M, com vencimento da última parcela em maio de 2026.
30/12/2018	Jhsf Engenharia Ltda	Robert Bruce Harley	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	3.270	2.057	Venda de Unidade Imobiliária, contrato em minuta data base de correção para dezembro de 2026 e somente atualização por IGPM.
30/09/2025	Jhsf Participacoes S.A. Spe	José Auriemo Neto	Empresa do Acionista Controlador e familiares	Venda de título de adesão (membership)	2.000	1.766	Adesão do membership do clubs (global), com fluxo de parcelas mensais + IPCA até fevereiro de 2029.
30/06/2023	Canárias Administradora de bens Ltda.	Patricia Ayres Gdikian	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.857	3.732	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2028.
13/11/2025	Jhsf Engenharia Ltda	Fehel Serviços De Consultoria Ltda - Patricia Ayres Gdikian	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.640	4.711	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village Houses, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em outubro de 2035.
13/11/2025	Loteamento Dos Plátanos Spe Ltda	Fehel Serviços De Consultoria Ltda - Patricia Ayres Gdikian	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	6.961	7.147	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village Houses, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em outubro de 2035.
30/06/2023	Canárias Administradora de bens Ltda.	Renato Ferreira Barbosa e Mara Boaventura Dias	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.670	3.325	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 5%, com vencimento da última parcela em dezembro de 2028.
18/06/2025	Canárias Administradora de bens Ltda.	Breno Perez Vicente	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	4.451	4.362	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 6%, com vencimento da última parcela em junho de 2029.
30/09/2025	Jhsf Participacoes S.A. Spe	Adilson Augusto Martins Junior	Conselho de Administração da Companhia e do Comitê	Venda de título de adesão (membership)	2.000	2.000	Adesão do membership do clubs (global), com parcela única fixa com vencimento em outubro de 2027.
09/03/2026	Canárias Administradora de bens Ltda.	Karine Monteiro De Oliveira	Administrador de controlada da Companhia	Venda de unidade imobiliária.	7.812	7.804	Venda de unidade imobiliária no empreendimento Village, localizado no município de Porto Feliz. O saldo devedor é atualizado pelo INCC até a entrega da obra, após a entrega é corrigido pelo IPCA + 6%, com vencimento da última parcela em junho de 2034.
Total					**59.860**	**47.601**	

Adicionalmente, em 31 de março de 2026, a Companhia possui o montante de R$ 22.088 (R$12.803 em 31 de dezembro de 2025) de recebíveis financeiros referente a vendas de unidades imobiliárias com familiares dos acionistas, familiares dos membros do conselho de administração e/ou familiares dos administradores.

As vendas mencionadas acima para acionistas, membros do conselho de administração, administradores e familiares representam menos de 5% do total das receitas liquidas do período.

Operação de Total Return Swap (TRS) com controlada de acionista controlador da Companhia

Conforme mencionado na Nota 1.1, a Companhia celebrou um Total Return Swap (TRS) envolvendo parte majoritária de suas cotas subordinadas no Fundo JHSF Capital Desenvolvimento Imobiliário – FII, transferindo parte significativa da exposição econômica dessas cotas para empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia, fixando a rentabilidade das cotas subordinadas ao CDI.

A transação com o acionista controlador (TRS) foi aprovada pelo Comitê de Partes Relacionadas e pelo Conselho de Administração da Companhia. A Companhia manterá divulgados todos os efeitos relacionados a partes relacionadas conforme exigido pelo CPC 05, incluindo impactos em ativos, passivos, resultados e fluxos. No primeiro trimestre de 2026 a operação gerou ganho para a Companhia de R$80.385.

Remuneração dos administradores

03-2026	Diretoria Estatutária e Administradores	Conselho de Administração	Conselho Fiscal	Comitê de Auditoria	Total
Número de Membros	4	6	3	3	16
Salário / Pró-labore / Remuneração	1.855	1.601	126	102	3.684
Bonificação	5.706	3.939	-	-	9.645
Benefícios Diretos e Indiretos	89	55	-	-	144
Remuneração Total	**7.650**	**5.595**	**126**	**102**	**13.473**
03-2025					
Número de Membros	5	6	3	3	17
Salário / Pró-labore / Remuneração	1.865	1.557	115	102	3.639
Bonificação	7.405	4.146	-	-	11.551
Benefícios Diretos e Indiretos	101	54	-	-	155
Remuneração Total	**9.371**	**5.757**	**115**	**102**	**15.345**

15. Impostos e contribuições correntes e diferidos

15.1. Impostos e contribuições diferidos

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal dos ativos e passivos e os seus respectivos valores contábeis. Dada à natureza, os impostos e contribuições diferidos ativos / (passivos) estão apresentados da seguinte forma:

Consolidado	03-2026			12-2025		
Bases tributárias	**Ativo**	**Passivo**	**Líquido**	**Ativo**	**Passivo**	**Líquido**
Depreciação fiscal	-	(75.078)	(75.078)	-	(75.078)	(75.078)
Atividade imobiliária	-	(152.366)	(152.366)	-	(148.775)	(148.775)
PECLD	-	(608)	(608)	-	(608)	(608)
Prejuízo fiscal	11.401	-	11.401	11.401	-	11.401
Valor justo PPI's	-	(1.106.726)	(1.106.726)	-	(1.084.188)	(1.084.188)
Outros impostos	27.483	(35.645)	(8.162)	28.282	(26.925)	1.357
Total	**38.884**	**(1.370.423)**	**(1.331.539)**	**39.683**	**(1.335.574)**	**(1.295.891)**
Circulante (Nota 13)	**-**	**(165.795)**	**(165.795)**	**-**	**(153.269)**	**(153.269)**
Não circulante	**38.884**	**(1.204.628)**	**(1.165.744)**	**39.683**	**(1.182.305)**	**(1.142.622)**

Em 31 de março de 2026, o prejuízo fiscal não constituído na Controladora é de R$ 1.096.351 (R$1.058.245 em 31 de dezembro de 2025), no consolidado é de R$ 1.112.482 (R$1.186.327 em 31 de dezembro de 2025).

15.2. Reconciliação da despesa com imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	03-2026	03-2025	03-2026	03-2025
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	373.247	364.447	408.677	488.189
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas nominais (34%)	(126.904)	(123.912)	(138.950)	(165.984)
Ajustes para apuração de alíquota efetiva				
Imposto de renda e contribuição social alíquota 34% sem constituição de créditos tributários diferidos (a)	18.942	(15.372)	27.718	(23.100)
Diferença de alíquota do lucro presumido	-	-	73.356	40.111
Exclusão de resultado de equivalência patrimonial (34%)	104.401	122.957	758	789
Resultado com imposto de renda e contribuição social	**(3.561)**	**(16.327)**	**(37.118)**	**(148.184)**
Alíquota efetiva	**0,95%**	**4,48%**	**9,08%**	**30,35%**
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(3.978)	(2.872)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(3.561)	(16.327)	(33.140)	(145.312)
Resultado com imposto de renda e contribuição social	**(3.561)**	**(16.327)**	**(37.118)**	**(148.184)**

(a) O saldo consolidado corresponde, substancialmente a diferença de alíquota dos projetos de incorporação imobiliária que são tributados pelo lucro presumido ou pelo Regime Especial de Tributação ("RET"). Na controladora, o saldo corresponde a prejuízos fiscais não constituídos e utilização de prejuízos fiscais não constituídos.

16. Provisão para demandas judiciais

As provisões para demandas judiciais foram constituídas conforme descrito na nota 3.13. das demonstrações financeiras de 2025 e possuem expectativa de liquidação superior a um ano, são classificadas no passivo não circulante.

Provável	Controladora			Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Total	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2024	**-**	**8.417**	**8.417**	**12.062**	**8.452**	**14.578**	**35.092**
Provisão em 2025 (Nota 20)	12		12	9.903	-	4.871	14.774
Reversão em 2025 (Nota 20)	(5)	(8.417)	(8.422)	(9.602)	(8.421)	(4.845)	(22.868)
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**7**	**-**	**7**	**12.363**	**31**	**14.604**	**26.998**
Provisão em 2026 (Nota 20)	9		9	280	-	7.229	7.509
Reversão em 2026 (Nota 20)	(7)	-	(7)	(196)	-	-	(196)
Saldos em 31 de março de 2026	**9**	**-**	**9**	**12.447**	**31**	**21.833**	**34.311**

Possível	Consolidado			
	Trabalhistas (a)	Tributárias (b)	Cíveis (c)	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2025	**11.640**	**100.929**	**318.407**	**430.976**
Movimentação em 2026	(1.538)	(665)	(88.498)	(90.701)
Saldos em 31 de março de 2026	**10.102**	**100.264**	**229.909**	**340.275**

(a) A redução das causas trabalhistas refere-se à prescrição de processos e provisões de ordem previdenciária.

(b) O aumento das causas tributárias é justificado por processo movido pela Receita Federal do Brasil em que foi proferida decisão que aceitou a garantia, bem como foi apresentada manifestação da fazenda informando a averbação da inscrição.

(c) A redução é justificada por ações cíveis de empreendimentos imobiliários da Companhia, os quais os assessores jurídicos da Companhia estimaram probabilidade de perda remota após decisões favoráveis.

17. Patrimônio líquido

Em 31 de março de 2026 o capital social da Companhia totalizou o montante de R$1.890.272 (R$1.877.135 em 31 de dezembro de 2025) representado por 683.756.108 ações ordinárias nominativas (681.322.756 em 31 de dezembro de 2025).

Em 02 de janeiro de 2026 a Companhia aumentou o capital social em R$13.137 representado por 2.433.352 ações ordinárias nominativas.

Composição acionária	03-2026	12-2025
JHSF UK	12,11%	12,16%
Flatly	0,25%	0,25%
JHSF Par	39,75%	39,88%
José Auriemo Neto	3,03%	2,99%
Ações em tesouraria	3,83%	3,72%
Outros	41,04%	40,99%
	100,00%	**100,00%**

Capital autorizado:

Em 31 de março de 2026, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante emissão de novas ações, desde que o capital social não exceda 752.000.000 de ações ordinárias.

Ações em tesouraria

Ações em tesouraria são reconhecidas ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios.

Em 31 de março de 2026 a Companhia possui o total 17.043.952 ações em tesouraria (15.043.952 em 31 de dezembro de 2025).

Opções outorgadas reconhecidas

Stock options: as ações correspondentes às opções ora outorgadas poderão ser adquiridas após o vencimento dos prazos de carência, conforme regras estabelecidas no plano de opção de compra de ações da Companhia.

Ajuste de avaliação patrimonial

Refere-se à variação entre o preço que seria recebido pela venda dos títulos e valores mobiliários ou que seria pago pela transferência em uma transação entre participantes do mercado na data de mensuração.

17.1. Destinação do resultado

Vide detalhes na Nota 17.1 das demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

17.2. Dividendos a pagar

	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2024	**265.424**
Pagamento de dividendo intermediário (DFC)	(250.000)
Dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2025 (DMPL)	451.238
Dividendo intermediário à débito da conta de lucros retidos (DMPL)	83.338
Em 31 de dezembro de 2025	**550.000**
Pagamento de dividendo deliberados em período anterior (DFC)	(137.595)
Em 31 de março de 2026	**412.405**

18. Receita operacional líquida

	Consolidado	
	03-2026	03-2025
Receita com venda de imóveis	269.002	147.088
Receita com shoppings centers e locações comerciais	120.974	121.938
Receita com hotéis e restaurantes	113.395	110.516
Receita com operações aeroportuárias	76.193	59.918
Outras Receitas operacionais	9.973	-
Receita bruta operacional	**589.537**	**439.460**
(-) Impostos sobre a receita	(49.408)	(35.712)
(-) Cancelamentos e taxas de cartão	(2.468)	(461)
Receita líquida operacional	**537.661**	**403.287**

19. Custos e despesas por natureza e função

	Controladora		Consolidado	
	03-2026	03-2025	03-2026	03-2025
Despesas por função				
Custos	-	(412)	(210.373)	(152.925)
Despesas gerais e administrativas e comerciais	(32.876)	(12.311)	(115.755)	(98.345)
	(32.876)	**(12.723)**	**(326.128)**	**(251.270)**
Despesas por natureza				
Pessoal	(16.680)	(15.084)	(85.712)	(80.623)
Serviços de terceiros	(4.798)	(2.664)	(10.839)	(19.937)
Depreciações e amortizações	(1.514)	(1.152)	(7.438)	(6.817)
Depreciações direito de uso	-	-	(3.607)	(3.477)
Consultoria	(4.783)	(4.611)	(20.944)	(13.394)
Ocupação	(888)	(660)	(16.965)	(18.032)
Promoções e eventos	(1.635)	(1.478)	(12.551)	(9.955)
Custo das unidades vendidas	-	-	(66.116)	(13.730)
Custo da mercadoria vendida	-	-	(51.425)	(54.148)
Custo dos serviços prestados	-	-	(14.544)	(10.846)
Custo de hospedagem	-	-	(6.562)	(5.375)
Custo com operações aeroportuárias	-	-	(13.265)	(6.847)
Comissões	(20)	-	(3.429)	(2.993)
Despesas lojas vagas	-	-	(60)	(179)
Assistência jurídica	(867)	(295)	(9.702)	(4.777)
Outros custos e despesas	(991)	(990)	(7.294)	(2.837)
	(32.176)	**(26.934)**	**(330.453)**	**(253.967)**
Serviços compartilhados (a)	(700)	14.211	4.325	2.697
	(32.876)	**(12.723)**	**(326.128)**	**(251.270)**

(a) A Companhia incorreu em despesas com remuneração da diretoria e pessoal, serviços jurídicos, despesas com viagens e outros serviços alocados na JHSF Participações S.A. e rateadas através de *Cost Sharing*, que são faturadas através de notas de débito para a Companhia e suas controladas.

20. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	03-2026	03-2025	03-2026	03-2025
Reversão (provisão) de perda estimada com clientes e créditos diversos	-	-	5.228	10.556
Plano de outorga de ações (Nota 27)	(1)	(110)	(1)	(110)
Reversão (provisão) para demandas judiciais (Nota 16)	(2)	-	(7.313)	(73)
Indenizações a funcionários	-	-	(132)	(331)
Depreciações e amortizações	-	-	(5.801)	(5.997)
Outras despesas e receitas operacionais (a)	6.120	(602)	8.278	9.201
	6.117	**(712)**	**259**	**13.246**

(a) O saldo corresponde, substancialmente ao resultado da venda da Expansão III do Catarina Fashion Outlet.

21. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	03-2026	03-2025	03-2026	03-2025
Receitas financeiras				
Atualização Monetária	-	14.098	5.776	18.229
Variação cambial ativa	1.762	-	7.603	596
Juros de carteira de clientes	-	-	5.095	9.655
Resultado com operações de swap	107.035	2.891	97.508	2.891
Outras receitas financeiras	7.208	12.407	15.531	8.026
Variação de cotas de fundo de investimento imobiliário	3.125	3.437	341	-
	119.130	**32.833**	**131.854**	**39.397**
Despesas financeiras				
Atualização sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	-	-	(163.211)	(93.431)
Amortização de custos sobre empréstimos, financiamentos e debêntures	(8.169)	(4.361)	(9.772)	(4.426)
Remuneração sobre fundos de investimento	-	-	(1.274)	-
Variação cambial passiva	(28.483)	(18.082)	(29.852)	(11.744)
Descontos concedidos	(4)	-	(2.372)	(2.577)
Encargos financeiros sobre leasing	-	-	(2.885)	(3.189)
Outras despesas financeiras	-	(1.273)	(5.456)	(9.113)
	(36.656)	**(23.716)**	**(214.822)**	**(124.480)**
Resultado financeiro líquido	**82.474**	**9.117**	**(82.968)**	**(85.083)**

22. Instrumentos financeiros e gerenciamento de risco

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros para atender às suas necessidades operacionais e reduzir a exposição a riscos de crédito de taxas de juros e de moeda. Segue abaixo a categoria dos principais instrumentos financeiros:

	Controladora			Controladora		
	31 de março de 2026			31 de dezembro de 2025		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Aplicações financeiras (Nota 4)	1.534.967	-	1.534.967	2.889.577	-	2.889.577
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	1.313.388	-	1.313.388	1.297.781	-	1.297.781
Contas a receber (Nota 5)	-	166.137	166.137	-	92.811	92.811
Operações com Swap (Nota 10)	22.945	-	22.945	-	-	-
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	-	2.379.514	2.379.514	-	2.248.371	2.248.371
Total dos instrumentos ativos	**2.871.300**	**2.545.651**	**5.416.951**	**4.187.358**	**2.341.182**	**6.528.540**
Passivos						
Fornecedores (Nota 12)	-	12.746	12.746	-	1.203	1.203
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	272.191	272.191	-	292.388	292.388
Debêntures (Nota 11.2)	-	3.762.674	3.762.674	-	4.592.334	4.592.334
Operações com Swap (Nota 13)	-	-	-	3.706	-	3.706
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	3.668.237	3.668.237	-	3.786.278	3.786.278
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	-	151.514	151.514	-	143.523	143.523
Total dos instrumentos passivos	**-**	**7.867.362**	**7.867.362**	**3.706**	**8.815.726**	**8.819.432**

	Consolidado			Consolidado		
	31 de março de 2026			31 de dezembro de 2025		
	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total	Valor justo no resultado	Custo amortizado	Total
Ativos						
Aplicações financeiras (Nota 4)	2.089.031	-	2.089.031	3.458.606	-	3.458.606
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	1.801.476	-	1.801.476	1.744.532	-	1.744.532
Contas a receber (Nota 5)	-	951.111	951.111	-	889.522	889.522
Operações com Swap (Nota 10)	22.945	-	22.945	9.527	-	9.527
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	-	50.691	50.691	-	52.987	52.987
Total dos instrumentos ativos	**3.913.452**	**1.001.802**	**4.915.254**	**5.212.665**	**942.509**	**6.155.174**
Passivos						
Fornecedores (Nota 12)	-	234.641	234.641	-	289.992	289.992
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	-	366.162	366.162	-	391.056	391.056
Debêntures (Nota 11.2)	-	5.035.501	5.035.501	-	5.466.481	5.466.481
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	-	151.514	151.514	-	143.523	143.523
Cessão de Usufruto (Nota 12)	-	200.251	200.251	-	199.908	199.908
Operações com Swap (Nota 13)	-	-	-	3.706	-	3.706
Arrendamentos (Nota 13)	-	152.237	152.237	-	156.673	156.673
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	-	46.874	46.874	-	41.411	41.411
Contas a pagar por aquisição de terreno (Nota 13)	-	132.004	132.004	-	132.004	132.004
Total dos instrumentos passivos	**-**	**6.319.184**	**6.319.184**	**3.706**	**6.821.048**	**6.824.754**

22.1. Gerenciamento de riscos

Metodologia de cálculo do valor justo dos instrumentos financeiros

A mensuração é baseada nos inputs observáveis e não observáveis. *Inputs* observáveis refletem dados de mercado obtidos de fontes independentes, enquanto *inputs* não observáveis refletem as premissas de mercado da Companhia. Esses dois tipos de inputs criam a hierarquia de valor justo apresentada a seguir:

Nível 1 - Preços cotados para instrumentos idênticos em mercados ativos;

Nível 2 - Preços cotados em mercados ativos para instrumentos similares, preços cotados para instrumentos idênticos ou similares em mercados não ativos e modelos de avaliação para os quais *inputs* são observáveis; e

Nível 3 - Instrumentos cujos *inputs* significantes não são observáveis.
Os valores dos principais ativos e passivos financeiros consolidados ao valor justo aproximam-se do valor contábil, conforme demonstrado:

Ativos	Valor contábil	Valor justo	Nível hierárquico do valor justo
Propriedades para investimento (Nota 9)	6.783.283	6.783.283	3
Aplicações financeiras (Nota 4)	2.089.031	2.089.031	2
Títulos e valores mobiliários (Nota 4)	1.801.476	1.801.476	2
Operações de Swap (Nota 10)	22.945	22.945	2
Ativos ao custo amortizado cujo valor justo é divulgado			
Contas receber, líquido de PECLD e AVP (Nota 5)	951.111	809.395	2
Créditos com partes relacionadas (Nota 14)	50.691	50.691	2
Passivos			
Empréstimos e financiamentos, líquidos dos custos (Nota 11.1)	366.162	311.604	2
Debêntures, líquidos dos custos (Nota 11.2)	5.035.501	4.285.211	2
Cessão de Usufruto (Nota 12)	200.251	170.414	3
Arrendamentos (Nota 13)	152.237	129.554	2
Fornecedores (Nota 12)	234.641	199.679	2
Operações de Swap (Nota 13)	-	-	2
Débitos com partes relacionadas (Nota 14)	46.874	46.874	2
Contas a pagar por aquisição de terreno (Nota 13)	132.004	112.335	2
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	151.514	128.938	2

Risco de taxas de juros

A Companhia possui empréstimos, financiamentos e debêntures indexados ao CDI, TJLP e IPCA expondo esses passivos a flutuações nas taxas de juros que são monitorados pela Companhia.

Análise da sensibilidade dos principais ativos e passivos financeiros

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores aos quais a Companhia estava exposta, foram definidos cinco cenários diferentes com base em projeções divulgadas por instituições financeiras. Foram obtidas as projeções para tais indexadores e para o Dólar, para os próximos 12 meses, ou seja, 31 de março de 2027, e este definido como cenário provável, sendo calculadas variações de +25%, +50%, -25% e -50%.

A tabela a seguir demonstra os eventuais impactos nos principais ativos e passivos sujeitos à volatilidade da sua remuneração:

Exposição patrimonial	Exposição Cenário Provável	Índice	03-2026 US$	03-2026 R$	Saldo provável	Resultado provável	Cenários de aumento 25%	> 25% - Saldo	Resultado	50%	Resultado	Cenários de queda -25%	Resultado	-50%	Resultado
		98,5%													
Aplicação financeira em R$ (Nota 4)	12,88%	do CDI	-	1.655.692	1.868.966	213.274	16,10%		262.594	19,32%	315.113	9,66%	157.557	6,44%	105.038
Aplicação financeira em US$ (Nota 4)	5,40	Dólar	83.025	433.339	448.333	14.994	6,75		127.077	8,10	239.160	4,05	(97.089)	2,70	(209.173)
Títulos e valores mobiliários em US$	5,40	Dólar	15.228	390.891	82.231	(308.660)	6,75		(288.102)	8,10	(267.544)	4,05	(329.217)	2,70	(349.775)
Cotas subordinadas - FII (Nota 4)	12,88%	CDI	-	834.028	941.451	(107.423)	16,10%		(134.279)	19,32%	(161.134)	9,66%	(80.567)	6,44%	(53.711)
Contas a receber em R$ (Nota 5)	6,10%	INCC	-	960.049	1.018.639	58.590	7,63%		73.237	9,15%	87.885	4,58%	43.942	3,05%	29.295
Contas a receber - Aluguéis em R$	4,80%	IGP-M	-	69.728	73.075	3.347	6,00%		4.184	7,20%	5.020	3,60%	2.510	2,40%	1.673
Operações de Swap (Nota 10)	12,88%	CDI	-	22.945	25.900	(2.955)	16,10%		(3.694)	19,32%	(4.433)	9,66%	(2.216)	6,44%	(1.478)
Empréstimos e financiamentos (Nota 11.1)	12,88%	CDI	-	366.366	413.554	(47.188)	16,10%		(58.985)	19,32%	(70.782)	9,66%	(35.391)	6,44%	(23.594)
Debêntures (Nota 11.2)	12,88%	CDI	-	3.624.969	4.091.865	(466.896)	16,10%		(583.620)	19,32%	(700.344)	9,66%	(350.172)	6,44%	(233.448)
Debêntures (Nota 11.2)	4,50%	IPCA	-	1.509.431	1.577.355	(67.924)	5,63%		(84.905)	6,75%	(101.887)	3,38%	(50.943)	2,25%	(33.962)
Obrigações a pagar por permuta de terreno (Nota 12)	4,50%	IPCA	-	151.514	158.332	(6.818)	5,63%		(8.523)	6,75%	(10.227)	3,38%	(5.114)	2,25%	(3.409)
Contas a pagar por aquisição de terreno (Nota 13)	4,50%	IPCA	-	132.004	137.944	(5.940)	5,63%		(7.425)	6,75%	(8.910)	3,38%	(4.455)	2,25%	(2.970)
						(723.599)			**(702.441)**		**(678.083)**		**(751.155)**		**(775.514)**

Risco de liquidez

A política geral da Companhia é manter níveis de liquidez adequados para garantir que possa cumprir com as obrigações presentes e futuras, e aproveitar oportunidades comerciais à medida que surgirem. A Administração julga que a Companhia não tem risco de liquidez significativo, considerando a sua capacidade de geração de caixa operacional.

	Saldo Contábil	Fluxo de caixa não descontado 2026	2027	2028 em diante	Total
Empréstimos e financiamentos, líquido (Nota 11.1)	366.162	56.305	10.191	299.666	366.162
Debêntures bruto (Nota 11.2)	5.035.502	4.081.549	480.189	473.764	5.035.502
Cessão de Usufruto (Nota 12)	200.251	12.035	15.988	172.228	200.251
Fornecedores (Nota 12)	234.641	234.641	-	-	234.641
Arrendamentos (Nota 13)	152.237	19.741	26.039	106.457	152.237
Obrigações por aquisição de terrenos (Nota 13)	132.004	7.343	8.455	116.206	132.004
Obrigações com parceiros em empreendimentos (Nota 12)	151.514	14.782	14.782	121.950	151.514
Fluxo de caixa líquido	**6.272.311**	**4.426.396**	**555.644**	**1.290.271**	**6.272.311**

23. Resultado básico e diluído por ação

	Ações emitidas	Ações em tesouraria
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**681.322.756**	**15.043.952**
Emissão / venda de ações / Exercício de opção	2.433.352	2.000.000
Recompra/exercício de ações	-	-
Saldo em 31 de março de 2026	**683.756.108**	**17.043.952**

	Controladora		Consolidado	
	03-2026	**03-2025**	**03-2026**	**03-2025**
Lucro do período	380.917	348.120	380.917	115.708
Média ponderada de ações	682.881.195	676.607.051	682.881.195	676.607.051
Efeitos potenciais de subscrição de opções de ações no resultado	**2.433.352**	1.952.383	**2.433.352**	1.952.383
Média ponderada das ações diluidoras	685.314.547	678.559.434	685.314.547	678.559.434
Lucro básico por ação	**0,5578**	**0,5145**	**0,5578**	**0,1710**
Lucro diluído por ação	**0,5558**	**0,5130**	**0,5558**	**0,1705**

(a) A média ponderada da quantidade de ações considera o efeito da média ponderada das mudanças nas ações em tesouraria durante o exercício.

Em 07 de fevereiro de 2025, a Companhia divulgou fato relevante referente à aprovação da continuidade do programa de recompra de ações, com vigência até 07 de agosto de 2026, no limite de 28.604.701 de ações ordinárias, representando 10,00% do total de ações da Companhia em circulação no mercado.

As ações que vierem a ser adquiridas serão mantidas em tesouraria para posterior cancelamento, alienação ou, ainda, para o exercício de opções de ações.

24. Compromissos – Arrendamentos operacionais

A Companhia aluga espaços em Shopping Centers, centros comerciais e edifícios como arrendamento operacional que são em média de 5 anos com opção de renovação após esse período. Os recebimentos e pagamentos de arrendamentos mínimos são reajustados anualmente, de acordo com índices de mercado. Alguns arrendamentos proporcionam pagamentos adicionais de aluguel, que são baseados em alterações em índice de preço local. Os aluguéis mínimos a faturar sobre os arrendamentos operacionais não canceláveis considerando as lojas em operação (ativo) e os contratos de aluguel a pagar (passivo) são os seguintes:

	Consolidado			
	Ativo		Passivo	
Ano	**03-2026**	**03-2025**	**03-2026**	**03-2025**
2025	-	89.515	-	95.171
2026	125.935	78.359	40.252	66.363
2027	152.797	66.644	38.002	35.814
A partir de 2028	372.413	122.743	116.430	117.635
	651.145	**357.261**	**194.684**	**314.983**

25. Informações por Segmento

A Companhia possui cinco segmentos de negócios: renda recorrente, negócios imobiliários, aeroporto, hotéis e restaurantes e *holding*. As principais informações financeiras intermediárias de cada segmento estão demonstradas abaixo:

	Incorporações (Incorporações e NI Renda)		Aeroporto		Renda recorrente (Shopping, ID e Varejo)		Hotéis e restaurantes		Holding e Capital		Totais	Totais
	03-2026	12-2025	03-2026	12-2025	03-2026	12-2025	03-2026	12-2025	03-2026	12-2025	03-2026	12-2025
Ativo circulante	2.281.395	1.977.621	382.807	361.652	1.303.104	1.303.012	106.520	94.187	3.128.202	4.307.948	7.202.028	8.044.420
Ativo não circulante	4.472.717	4.168.255	1.263.914	1.242.285	4.138.338	4.069.442	242.111	243.498	963.610	815.190	11.080.690	10.538.670
Ativo do segmento	**6.754.112**	**6.145.876**	**1.646.721**	**1.603.937**	**5.441.442**	**5.372.454**	**348.631**	**337.685**	**4.091.812**	**5.123.138**	**18.282.718**	**18.583.090**
Passivo circulante	2.364.239	2.888.662	394.638	337.201	789.020	762.635	185.939	167.069	113.591	421.211	3.847.427	4.576.778
Passivo não circulante	633.383	130.227	247.565	250.690	2.301.428	1.861.743	220.283	224.748	3.570.684	4.402.170	6.973.343	6.869.578
Passivo do segmento	**2.997.622**	**3.018.889**	**642.203**	**587.891**	**3.090.448**	**2.624.378**	**406.222**	**391.817**	**3.684.275**	**4.823.381**	**10.820.770**	**11.446.356**

	Incorporações (Incorporações e NI Renda)		Aeroporto		Renda recorrente (Shopping, ID e Varejo)		Hotéis e restaurantes		Holding e Capital		Consolidado	
	03-2026	03-2025	03-2026	03-2025	03-2026	03-2025	03-2026	03-2025	03-2026	03-2025	03-2026	03-2025
Receita operacional bruta	269.002	142.214	76.193	59.918	120.974	121.938	113.395	110.516	9.973	4.874	589.537	439.460
Deduções da receita bruta	(9.202)	(4.978)	(4.483)	(3.515)	(25.444)	(21.879)	(11.706)	(5.340)	(1.041)	(461)	(51.876)	(36.173)
Receita operacional líquida	**259.800**	**137.236**	**71.710**	**56.403**	**95.530**	**100.059**	**101.689**	**105.176**	**8.932**	**4.413**	**537.661**	**403.287**
Custos operacionais	(67.121)	(18.718)	(42.702)	(30.382)	(29.312)	(31.349)	(70.737)	(71.948)	(501)	(527)	(210.373)	(152.924)
Lucro (prejuízo) bruto	**192.679**	**118.518**	**29.008**	**26.021**	**66.218**	**68.710**	**30.952**	**33.228**	**8.431**	**3.886**	**327.288**	**250.363**
Receitas e (despesas) operacionais	**178.141**	**329.990**	**3.604**	**3.089**	**39.701**	**34.378**	**(18.012)**	**(17.363)**	**(39.077)**	**(27.187)**	**164.357**	**322.911**
Despesas gerais e administrativas	(25.867)	(15.390)	(5.113)	(4.730)	(18.160)	(22.700)	(19.150)	(17.682)	(30.151)	(22.799)	(98.441)	(83.301)
Despesas comerciais	(10.804)	(9.096)	(550)	(75)	(759)	(1.602)	(678)	(834)	(4.517)	(3.436)	(17.308)	(15.044)
Outras receitas e (despesas) operacionais	1.822	11.522	7.658	6.145	(4.184)	(2.552)	(628)	(920)	(4.409)	(952)	259	13.246
Variação no valor justo de propriedades para investimento	212.990	342.954	1.609	1.749	63.020	60.984	-	-	-	-	277.619	405.688
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-	(216)	248	2.444	2.073	-	-	2.228	2.322
Lucro (prejuízo) operacional	**370.820**	**448.508**	**32.612**	**29.110**	**105.919**	**103.088**	**12.940**	**15.865**	**(30.646)**	**(23.301)**	**491.645**	**573.274**
Resultado financeiro, líquido	(52.060)	(17.745)	2.502	4.703	(12.980)	(19.914)	(8.927)	(9.106)	(11.503)	(43.018)	(82.968)	(85.083)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	**318.760**	**430.763**	**35.114**	**33.813**	**92.939**	**83.174**	**4.013**	**6.759**	**(42.149)**	**(66.319)**	**408.677**	**488.191**
Imposto de renda e contribuição social	(7.801)	(123.102)	(547)	(597)	(28.766)	(9.458)	(4)	(67)	-	(14.960)	(37.118)	(148.184)
Lucro (prejuízo) líquido	**310.959**	**307.661**	**34.567**	**33.216**	**64.173**	**73.716**	**4.009**	**6.692**	**(42.149)**	**(81.279)**	**371.559**	**340.006**

O segmento de varejo está inserido dentro do segmento de renda recorrente, isoladamente não se qualifica para apresentação separada conforme os critérios estabelecidos pelo CPC 22.

26. Seguros

A Companhia e suas controladas possuem cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades. Os seguros possuem vigência média de um ano.

Resumo de seguro por Modalidade	Consolidado
Riscos de Engenharia	2.271.984
Responsabilidade Civil	720.622
Riscos Nomeados	6.702.176
Garantia	289.352
D&O	210.000
Aeronáutico	529.004
Veículos	26.685
Eventos	5.000
Riscos Diversos - Equipamentos	1.457
Riscos Diversos - Obras de Arte	3.334
Riscos Operacionais	26.749
Total em R$	**10.786.363**

27. Plano de opção de compra de ações

Nos termos do artigo 6º, parágrafo 3º, do Estatuto Social, dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, o Conselho de Administração pode aprovar a outorga de opção de compra de ações a seus administradores e empregados e de suas controladas diretas e indiretas, sem direito de preferência para os acionistas. Até 31 de março de 2026, foram aprovadas dezenove outorgas de opções de compra de ações.

Os volumes outorgados poderão ser exercidos pelos beneficiários a razão de 25% a cada período de 12 meses de carência até o prazo limite de 6 anos da data da outorga. O preço de exercício será atualizado com base na variação do IPCA medido entre o mês da outorga e o mês do efetivo exercício da opção.

A Companhia estimou o valor justo das opções nas datas das outorgas e reconheceu como despesa em cada período parcela proporcional através do método de *Black & Scholes* ao prazo de vigência dos direitos. Os detalhes de cada outorga e os valores apurados e reconhecidos nas demonstrações contábeis estão demonstrados a seguir:

Programa	11ª Outorga	12ª Outorga	13ª Outorga	14ª Outorga	15ª Outorga	16ª Outorga	17ª Outorga	18ª Outorga	19ª Outorga	Total
Data da Outorga	13/08/2013	12/05/2014	16/08/2016	07/12/2017	09/11/2018	04/10/2019	23/12/2019	13/08/2020	24/09/2021	
Valor justo da opção (reais)	2,52	1,25	0,94	0,61	0,16	1,3	2,67	0,92	0,55	
Prazo máximo para exercício	13/08/2019	12/11/2020	12/05/2020	07/12/2025	09/11/2026	04/10/2027	23/12/2027	13/08/2028	02/01/2027	
Outorgadas	1.200.000	2.080.000	9.148.285	2.700.000	2.200.248	2.093.860	1.315.000	860.988	3.085.728	24.684.109
(-) Canceladas	(1.200.000)	-	(919.983)	-	-	-	-	-	-	(2.119.983)
(-) Exercidas	-	(2.080.000)	(8.228.302)	(2.025.000)	(1.650.186)	(2.011.724)	(657.500)	(215.247)	(2.332.588)	(19.200.547)
Saldo de plano de opção de ações	**-**	**-**	**-**	**675.000**	**550.062**	**82.136**	**657.500**	**645.741**	**753.140**	**3.363.579**
Preço de exercício atualizado em 31.03.2026	-	-	-	2,43	1,63	4,58	6,68	10,28	6,57	
Preço da ação em 31.03.2026	9,27	9,27	9,27	9,27	9,27	9,27	9,27	9,27	9,27	
Apropriação da despesa (Nota 20)	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Opções com efeito diluidor na data base	**-**	**-**	**-**	**675.000**	**550.062**	**82.136**	**657.500**	**645.741**	**753.140**	**3.363.579**

A seguir, demonstramos a movimentação do plano de opções de ações:

	03-2026	Movimentação	12-2025
Outorgadas	24.684.109	-	24.684.109
(-) Canceladas	(2.119.983)	-	(2.119.983)
(-) Exercida	(19.200.547)	100.001	(19.300.548)
Saldo de plano de opção de ações	**3.363.579**	**100.001**	**3.263.578**

28. Receita de venda de imóveis a apropriar e custos orçados de imóveis vendidos a apropriar

O resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

	Consolidado	
	03-2026	12-2025
Receita de imóveis vendidos a apropriar (a)	1.747.776	1.751.887
Custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar (b)	639.099	660.468
Receita contratada de imóveis vendidos	3.481.051	3.344.912
Receita de imóveis vendidos apropriada	1.733.275	1.593.026
Receita de imóveis vendidos a apropriar (a)	1.747.776	1.751.887
Provisão para distratos	47.568	47.568
Custo incorrido das unidades vendidas (III)	539.444	474.456
Custo orçado das unidades vendidas a apropriar (I)	639.099	660.468
Custo total incorrido e orçado das unidades vendidas	1.178.543	1.134.924
Custo incorrido das unidades em estoque (III)	285.172	296.080
Custo orçado das unidades estoque a incorrer (II)	729.699	755.977
Custo total incorrido e orçado das unidades em estoque	1.014.871	1.052.057
Custo total a incorrer das unidades vendidas em estoque (I) + (II)	1.368.798	1.416.445
Custo total orçado (IV)	2.193.415	2.186.982
Driver CI/CO% - (III)/(IV)	37,60%	35,23%

(a) A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

A receita contratada de vendas acumulada desde o início dos projetos em construção, deduzida da receita de vendas apropriada acumulada, totaliza a receita de vendas a apropriar (parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua), relacionada aos empreendimentos imobiliários em construção na data base de 31 de março de 2026.

(b) Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos).

29. Eventos subsequentes

Aquisição de ativo de aviação executiva nos Estados Unidos

Após o encerramento do período, em 27 de abril de 2026, a Companhia, por meio de fundo de investimento internacional sob gestão da JHSF Capital, concluiu a aquisição do FBO Embassair, localizado no Opa-Locka Executive Airport, em Miami (EUA). O referido evento não requer ajustes nas informações financeiras intermediárias.

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras e Relatório do Auditor

Os Diretores da JHSF Participações S.A., declaram, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 480, de 7 de dezembro de 2009, que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais da Companhia referentes ao período findo em 31 de março de 2026; e

(ii) reviram, discutiram e concordam, sem quaisquer ressalvas, com as opiniões expressas no relatório emitido em 07 de maio de 2026 por Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda., auditores independentes da Companhia, com relação às informações trimestrais referentes ao período findo em 31 de março de 2026.

São Paulo, 07 de maio de 2026

Augusto Martins Júnior - Diretor Presidente
Breno Perez Vicente - Diretor Financeiro e RI
João Alves Meira Neto - Diretor Jurídico
Karine Monteiro de Oliveira - Diretora de Gente e Gestão

JHSF



PROSPECTO PRELIMINAR

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 622ª (SEXCENTÉSIMA VIGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA

opea

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

JHSF

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS