

JHSF

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

PROSPECTO PRELIMINAR

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

Itaú BBA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

JHSF

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ nº 08.294.224/0001-65
Avenida Alcides Sangiardi, 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 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 Vazos 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 Vazos 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 2036; e (iii) os CRI Terceira Série terão prazo de vencimento de 3.553 (três mil, seiscientos 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 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 group", 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 Taxa do 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 Taxa do 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 juros (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 Taxa do 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 CRI 21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. Não obstante o disposto acima, nos termos do artigo 86, inciso II, 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 quinquagratas, 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 do 19º (Décima Nona) Emissão de Debênture Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quinquagratas, 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 passou 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 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

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

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS, NEM 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 IRREVOCÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

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

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

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

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., 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 comunidade 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 DIVIDA", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORREM DAS DEBÊNTURES, OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 4º, INCISO IV, ITEM "C"; DAS REFERIDAS REGRAS E PROCEDIMENTOS. ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PÁPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADORES



DEVEDORA

JHSF

ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

MATTOS FILHO

AGENTE FIDUCIÁRIO

VORTX

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

Lobo de Rizzo

A data deste Prospecto Preliminar é 01 de agosto de 2026.

JHSF

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve Descrição da Oferta	1
2.2. Apresentação da Securitizadora.....	2
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	3
2.4. Identificação do público-alvo.....	5
2.5. Valor Total 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	119
18.1. Informações Adicionais dos CRI	119
18.2. Informações Adicionais da Devedora.....	119
18.3. Informações sobre os Imóveis	120

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**"):

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

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

n_k = 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:

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

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;

VNE_k = 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;

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

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

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 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à data do resgate;

n_k = 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 <i>Bookbuilding</i>, 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 Tributos”) na hipótese de ocorrência de um Evento de Retenção de Tributos. É considerado um “Evento de Retenção de Tributos” (i) o desenquadramento das Debêntures como lastro válido para os CRI por inobservância ao disposto na Resolução CMN 5.118; (ii) qualquer retenção de tributos sobre os rendimentos das Debêntures em razão do não atendimento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicável, pela Devedora, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre as Debêntures; 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 <i>Bookbuilding</i> , 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 <i>Bookbuilding</i> .
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 “ <i>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.</i> ” 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 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 <i>pro rata temporis</i> , 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

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 aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE;
- 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;
- Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário dos CRI consecutivas;

- 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.
- 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 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:

$$NIkp = NIK-1 \times (1 + \text{Projeção})$$

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:

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

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:

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

Sendo que:

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

“*n*” corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização 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;

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

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

Onde:

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

Observações:

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

- (iv) Para efeito de cálculo da DI_k 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:

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

Onde:

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

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

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

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

Sendo que:

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

"n" corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização 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;

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

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

Onde:

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

Observações:

- (i) O fator resultante da expressão é $\left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$ considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários, sendo $\left(1 + \text{TDI}_k \times \frac{p}{100} \right)$ que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) Para efeito de cálculo da DI_k será sempre 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:

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

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:

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

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

	CRI Segunda 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
	11	16/02/32	Sim
	12	16/08/32	Sim
	13	15/02/33	Sim
	14	15/08/33	Sim
	15	15/02/34	Sim
	16	15/08/34	Sim
	CRI Terceira 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
	11	16/02/32	Sim
	12	16/08/32	Sim
	13	15/02/33	Sim
	14	15/08/33	Sim
	15	15/02/34	Sim
	16	15/08/34	Sim
	17	15/02/35	Sim
	18	15/08/35	Sim
	19	15/02/36	Sim
	20	15/08/36	Sim
k) Repactuação	Não haverá repactuação programada dos CRI.		
l) Amortização e hipótese de vencimento antecipado – existência, datas e condições	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, (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		

(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**”):

CRI Primeira Série			
#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
1	15/08/2031	Sim	100,0000%

CRI Segunda Série			
#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
1	16/08/2032	Sim	33,3333%
2	15/08/2033	Sim	50,0000%
3	15/08/2034	Sim	100,0000%

CRI Terceira Série			
#	Datas de Pagamento	Amortização	% do saldo do Valor Nominal Unitário amortizado
1	15/08/2035	Sim	50,0000%
2	15/08/2036	Sim	100,0000%

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.

m) Garantias – tipo, forma e descrição

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

n) Lastro dos CRI

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures.

o) Existência ou não de Regime Fiduciário

Será instituído, pela Emissora, 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

	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 <u>Pessoas físicas:</u> Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, 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. <u>Pessoas jurídicas:</u> Como regra geral, os ganhos e os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981). Regras específicas a depender do investidor: Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro. <u>IRRF – Antecipação:</u> O IRRF retido na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido e arbitrado é considerado antecipação do imposto de renda devido, em princípio, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração. <u>Dispensa de Retenção:</u> Com relação aos investimentos em CRI realizados, por exemplo, por instituições financeiras, fundos de investimento, sociedade de seguro, por entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e

sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF de acordo com o artigo 71, I da Instrução RFB 1.585.

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 distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil), os rendimentos serão considerados como receita operacional, sujeitos à sistemática cumulativa especial, podendo ser tributados pela COFINS à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento). 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 cálculo de PIS/COFINS: Pelo disposto na redação vigente do artigo 3º, parágrafo 8º, da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada, as companhias securitizadoras de créditos podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS conforme requisitos/regulamentação aplicáveis.

Titulares de CRI Residentes ou Domiciliados no Exterior para fins Fiscais

Pessoas físicas: Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior para fins fiscais e que invistam em CRI no Brasil de acordo com as normas previstas na Resolução 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 2º, inciso V e VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento. Discussões Legislativas Por fim, importante mencionar que 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.

Anos	Semestres	Imóvel Lastro			
		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 rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Emissora, à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. 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 liquidados 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 frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior.

Risco de Concentração de Devedor

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, as obrigações decorrentes da emissão dos CRI dependem do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a Amortização e a Remuneração das Debêntures. Uma vez que os pagamentos de Remuneração e Amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e sua capacidade de pagamento podem afetar adversamente o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, 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 origem 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, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série, com seu conseqüente 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 refinaranciar 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e da Devedora e seus respectivos resultados operacionais.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média.

Riscos relativos aos efeitos da política anti-inflacionária

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Média.

Risco decorrente da política monetária do governo federal

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos da América. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. 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 (<i>Roadshow</i>)	03/08/2026
3.	Início do Período de Reserva	07/08/2026
4.	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
5.	Encerramento do Período de Reserva	26/08/2026
6.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Comunicado ao Mercado de Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	27/08/2026
7.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo ⁽²⁾	28/08/2026
8.	Data Estimada de Liquidação da Oferta	31/08/2026
9.	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.

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 DA 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 DOS 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 todas as intenções de investimento admitidas serão rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido 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 <i>Bookbuilding</i>, 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 <i>Bookbuilding</i>, 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 <i>Bookbuilding</i>.
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 <i>pro rata temporis</i>, 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:

$$NIKP = NIK-1 \times (1 + \text{PROJEÇÃO})$$

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:

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

Sendo que:

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

	"n" corresponde ao número de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização das Debêntures Primeira Série, sendo "n" um número inteiro; p = a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da 1ª Série; "TDI_k" correspondente à Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$ Onde: DI_k = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (<i>overnight</i>), utilizada com 2 (duas) casas decimais. Observações: (i) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; (ii) Efetua-se o produtório dos $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado; (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. (iv) Para efeito de cálculo da DI_k 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 <i>Bookbuilding</i>, 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 <i>Bookbuilding</i> ("Remuneração das Debêntures Segunda Série"), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures Segunda Série ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNe \times (Fator DI - 1)$ Onde: J = valor unitário da Remuneração das Debêntures Segunda Série devida ao final do Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; VNe = Valor Nominal Unitário no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e Fator DI = produtório das Taxas DI desde a primeira Data de Integralização das
--	---

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

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

Sendo que:

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

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

p = 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:

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

Onde:

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

Observações:

- (i) O fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) Efetua-se o produtório $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100} \right)$ dos fatores diários, sendo que a cada fator diário acumulado trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- (iv) Para efeito de cálculo da DIk será sempre 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 <i>spread</i> (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 <i>pro rata temporis</i> 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: <i>J</i> = valor unitário da Remuneração das Debêntures Terceira Série devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento; <i>VNa</i> = Valor Nominal Unitário Atualizado, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; <i>Fator Spread</i> = Fator de <i>spread</i>, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $Fator Spread = \left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$ Onde: <i>Spread</i> = taxa de <i>spread</i>, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida na data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, em qualquer caso, limitada à Taxa Teto da 3ª Série; (vi) <i>DP</i> = 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 compõem o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo

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

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

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente 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:

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

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:

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

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

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

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;

VNE_k = 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;

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

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

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

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

VNE_k = conforme definido acima;

C = conforme definido acima;

N_k = conforme definido acima;

VP = conforme definido acima; e

i = taxa de juros a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, 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. (I) 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 inexecutibilidade total da Escritura de Emissão e/ou das Debêntures;
- (viii)** caso a Devedora realize alteração ou modificação de seu objeto social, modificando substancialmente as atividades por ela praticadas atualmente, ou caso a Devedora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução CMN 5.118 ("**Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário**"), sendo certo que a Devedora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário;
- (ix)** questionamento judicial, pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas e/ou coligadas, sobre a validade, nulidade e executibilidade da Escritura de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação; e
- (x)** caso a Devedora ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexecutível, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante autoridade competente), as Debêntures, a Escritura de Emissão e/ou os Créditos Imobiliários.

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

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 avançaram a aquisição, por parte do Fundo, de participação minoritária em ativos de shopping centers de propriedade da Devedora no montante de até R\$ 745,0 milhões. 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, assecuração 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, Coreia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; **(w)** "Sanções" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer Autoridade Sancionadora (conforme definido abaixo): **(1)** Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos Estados Unidos, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável, e/ou **(2)** todo e qualquer país cuja Devedora, qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e qualquer dos Coordenadores e suas afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou **(3)** os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos itens (1) e (2);

(xxxix) até pelo menos 3 (três) Dias Úteis anteriores à data de divulgação do Aviso ao Mercado, do checklist preparado 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 rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

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

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

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

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

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

- Declaração da Emissora referente ao artigo 24 da Resolução CVM 160 (Anexo 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, nº 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@vortex.com.br

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

OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Rua Girassol, nº 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.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 em filtrar, selecionar a oferta, no campo ações, será aberta a página com as informações da Oferta, os documentos estão ao final da página).

JHSF



OFERTA PÚBLICA, EM ATÉ 3 SÉRIES, DA 622ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA
SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

JHSF

No montante de, inicialmente,
R\$ 800.000.000,00

							
Coordenador Líder	Coordenadores			Agente Fiduciário	Coordenadores de Ofertas Públicas	Securitizadoras	Ofertas Públicas

A COMPANHIA

JHSF

10

SEGMENTOS

Renda Recorrente

- Shoppings, Hospitalidade e Gastronomia, Aeroporto Executivo, Locação Residencial, Clube e JHSF Capital
- Maior previsibilidade de resultados



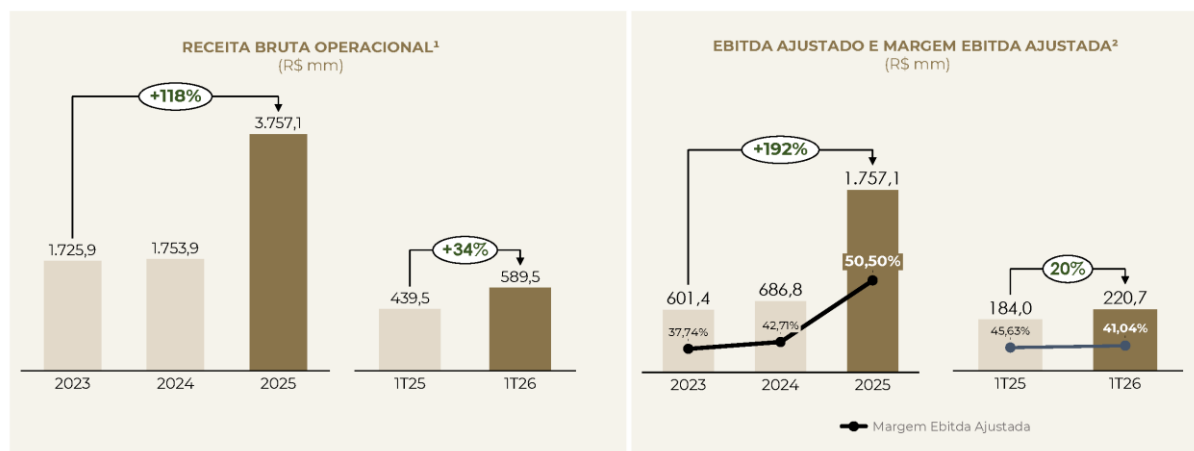
Incorporação

- Produtos imobiliários em regiões estratégicas
- Foco na preservação da rentabilidade dos projetos, respeitando a ciclicidade do setor imobiliário
- VGV potencial de cerca R\$ 30 bi, sem permutas



11

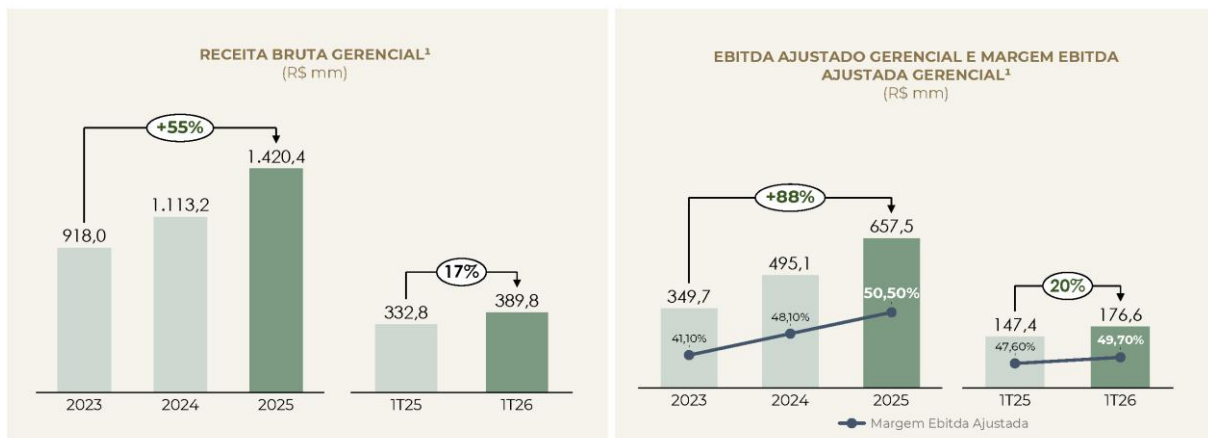
RESULTADO CONSOLIDADO



(1) Receita bruta operacional consolidada para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2025, 2024, 2023 e aos períodos de três meses finais em 31 de março de 2026 e 2025. (2) A reconciliação do Ebitda Ajustado e seus devidos disclosures, em decorrência dessas serem medidas contábeis não estabelecidas em normas de contabilidade (IFRS e BRCAAP), estão demonstrados na seção "Reconciliações".

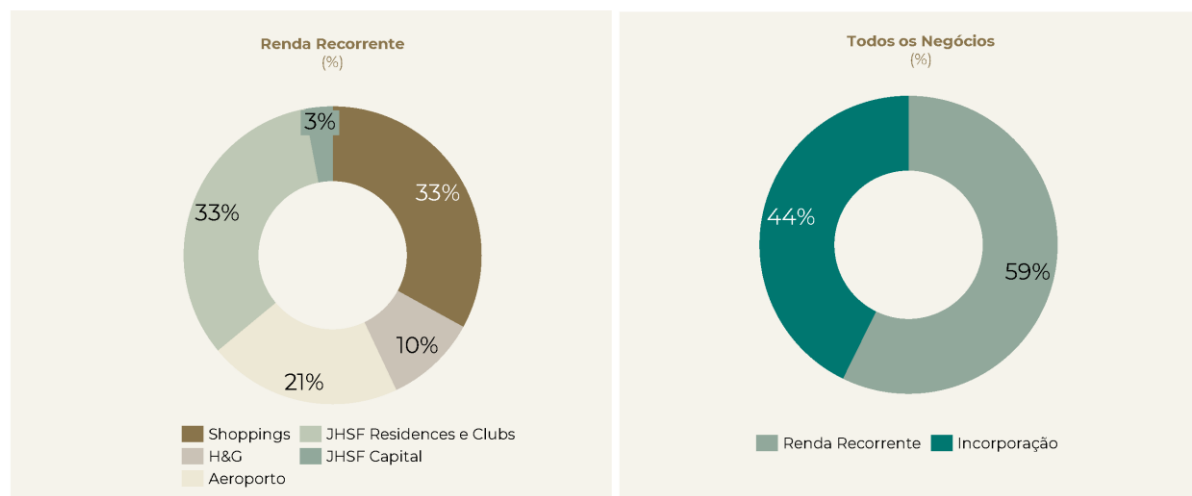
12

RESULTADO RENDA RECORRENTE



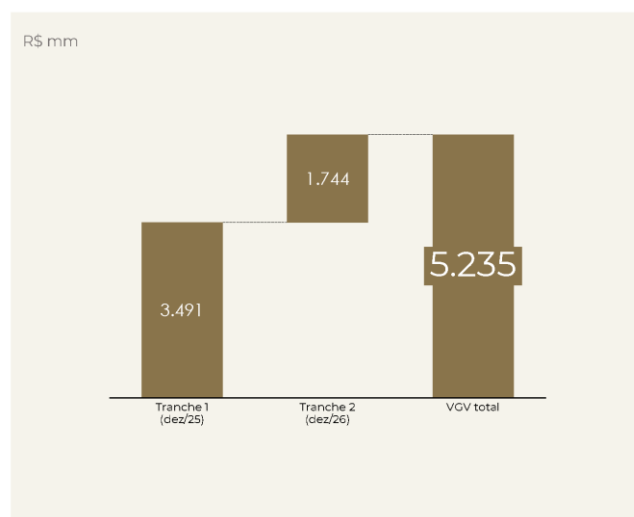
¹ Indicadores gerenciais que diferem dos números consolidados das Demonstrações Financeiras, pois consideram apenas as unidades de negócio (atividades das linhas de pagamento) de Shoppings, Hospitalidade e Gastronomia, Aeroportos, Locação Residencial, Clubes e a JHSF Capital. Não consideram a Vênus e Holding e a Incorporação. Os números utilizados referem-se aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2025, 2024, 2023 e aos períodos de três meses findos em 31 de março de 2026 e 2025. Para o cálculo do Ebitda Ajustado Gerencial é desconsiderado o efeito da apreciação das propriedades para investimentos e despesas e/ou receitas não caixa e/ou não recorrentes.

13

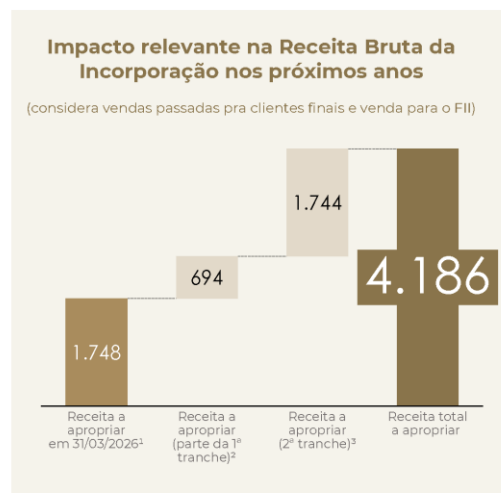
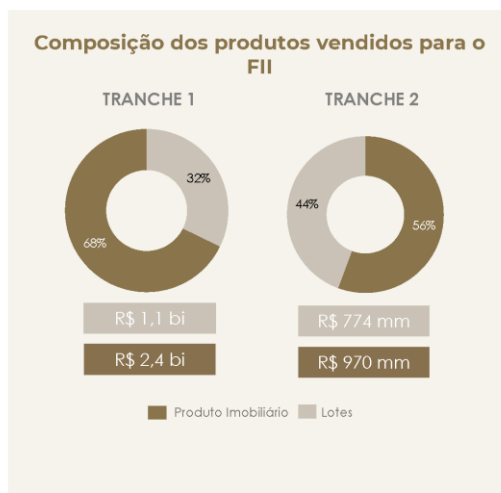
COMPOSIÇÃO ENTRE NEGÓCIOS
EBITDA AJUSTADO
T1T6

14

Venda de estoques da Incorporação para Fundo de Investimento Imobiliário (FII)



15



Landbank remanescente significativo de cerca de **R\$ 30 bilhões em VGv** para desenvolvimento de projetos únicos

¹ Conforme Nota Explicativa nº 28 das Demonstrações Financeiras - relativa ao período findo em 31/03/2026.
² Conforme Nota Explicativa nº 112 das Demonstrações Financeiras - relativa ao período findo em 31/03/2026.
³ Conforme Nota Explicativa nº 112 das Demonstrações Financeiras - relativa ao período findo em 31/03/2026.

16

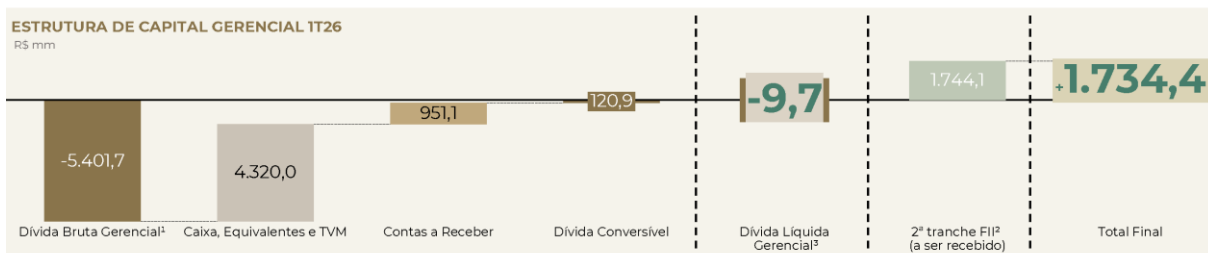
Entregas em 2025	Entregas em 2026	Entregas em 2027+
 Hub de offices e mídia  Fasano Tennis Club  4 novos hangares + pátios  Fasano Al Mare Beach Club 1ª fase JHSF Fasano Sardegna  São Paulo Surf Club	 CJ Boa Vista Village Abertura em maio  3 novos hangares + pátios  Expansão SCJ  Nova fase Usina SP  Novas JHSF Residences  Fasano Sardegna – Fasano Yachts Início em julho	 CJ Faria Lima (shopping e club) FASANO +10 Hotéis Fasano, 7 internacionais e 3 nacionais  Novos hangares + pátios (Aeroporto Catarina + FBO Miami)  Grand Lodge Hotel  Novas JHSF Residences

17

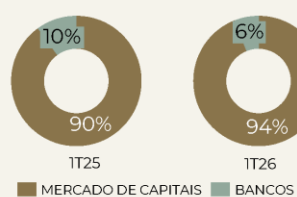
Fonte: Companhia

Estrutura de capital fortalecida após a transação, levando a JHSF a caixa líquido positivo

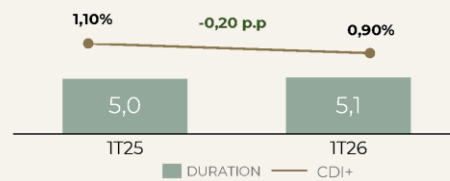
JHSF



COMPOSIÇÃO DÍVIDA BRUTA GERENCIAL



DURATION E CUSTO MÉDIO



(1) Dívida Bruta Gerencial considera a soma de empréstimos, financiamentos e debêntures do passivo circulante e não circulante. A reconciliação da dívida bruta gerencial é demonstrada na seção de "Reconciliação".
 (2) Referente a 2º tranche a ser recebida em dezembro de 2026 relativa à venda de estoques da incorporação, de acordo com Fato Relevante de 10/22/2025. Refere-se ao montante de R\$ 1.744 milhões a ser recebido até 31 de dezembro de 2026, cujo seu reconhecimento, condicionado à formalização da venda definitiva e ao cumprimento de obrigações de performance relacionadas à transação.
 (3) Para o cálculo da Dívida Líquida Gerencial é abetido da dívida bruta gerencial: (i) caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários; (ii) contas a receber; e (iii) dívida conversível em participação de projeto futuro. A reconciliação da dívida líquida gerencial é demonstrada ao final da apresentação, no slide de reconciliação.

18

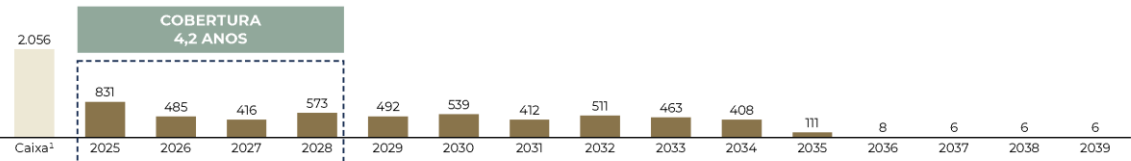
Fonte: Companhia

JHSF

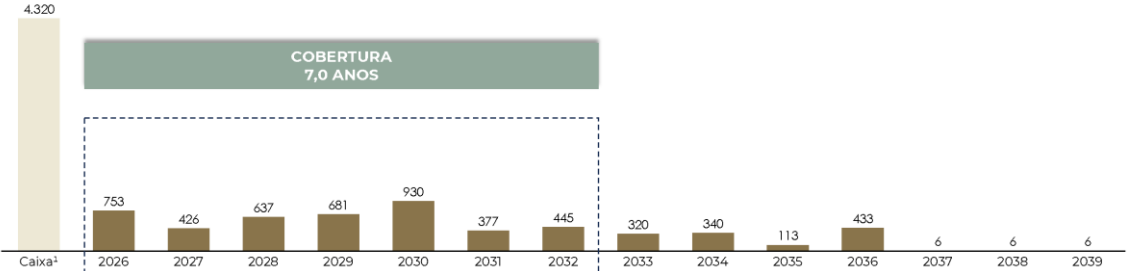
CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO – DÍVIDA BRUTA GERENCIAL
1T26

R\$ mm

Mar/25



Mar/26



(²) Representa a soma de caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários do ativo circulante e do ativo não circulante.

19

ANEXOS
JHSF

20

RECONCILIAÇÕES

Data base: 31/03/2026

EBITDA, EBITDA AJUSTADO E MARGEM EBITDA AJUSTADO

R\$ mm

	2023	2024	2025	1T25	1T26
Lucro Líquido do Exercício	497,9	861,5	1.868,5	340,0	371,6
Resultado Financeiro	204,9	228,3	344,7	85,1	83,0
Imposto de Renda e Contribuição Social	218,1	133,9	247,7	148,2	37,1
Depreciação e Amortização	55,3	73,6	51,0	16,4	6,6
EBITDA¹	976,2	1.297,4	2.511,9	589,7	498,3
Apreciação das Propriedades para Investimentos ²	(374,7)	(610,6)	(754,8)	(405,7)	(277,6)
EBITDA AJUSTADO³	601,5	686,8	1.757,1	184,0	220,7
EBITDA Ajustado	601,5	686,8	1.757,1	184,0	220,7
Receita Líquida Operacional	1.593,5	1.607,9	3.479,1	403,3	537,7
Margem EBITDA Ajustado⁴	37,75%	42,71%	50,50%	45,63%	41,04%

(1) EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) ou LAJIDA (Lucro Antes dos Juros, Impostos sobre Renda incluindo Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, Depreciação e Amortização) é uma medida não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Resolução da CVM nº 196, de 25 de junho de 2002, conforme alterada e consiste no lucro líquido ajustado pelas receitas (despesas) financeiras líquidas, pelo imposto de renda e contribuição social comerciais e diferidos e pelas despesas e custos de depreciação e amortização. A Margem EBITDA é calculado pelo dividendo do EBITDA pela receita operacional líquida. O EBITDA Ajustado é calculado por meio do EBITDA acrescido da apreciação das Propriedades para Investimentos (PPIs). A Devedora acredita que o EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado, são informações adicionais às suas demonstrações financeiras e permitem uma compreensão não só do desempenho financeiro da Devedora, como também da sua capacidade de cumprir com suas obrigações passivas e obter recursos para suas atividades, mas não são medidas contábeis de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) ou de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BRGAAP) e não devem ser utilizadas como base de distribuição de dividendos ou como substitutos para o resultado e fluxo de caixa operacional, como indicadores de desempenho operacional, nem tão pouco como indicadores de liquidez. EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado apresentam limitações que podem prejudicar a sua utilização como medida de performance, e não deve ser considerado isoladamente. Outras Entidades podem adotar essas definições diferentes e, portanto, nossa apresentação pode não ser comparável a medições com títulos semelhantes de outras entidades.

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

(2) Efeitos da contabilização de Propriedades para investimento pelo critério Valor Justo, conforme descrito na Nota Explicativa nº 9 das Demonstrações Financeiras (DFs), as propriedades mantidas para sofrer aluguéis e/ou valorização do capital são registradas como Propriedades para Investimentos ("PPIs"). A mensuração das propriedades para investimentos é realizada pelo critério de Valor Justo, cuja avaliação é feita periodicamente por especialistas externos (Cushman & Wakefield Brasil), de forma independente. Por não possuírem efeito caixa direto e são ajustadas ao Ebitda,

21

RECONCILIAÇÕES

Data base: 31/03/2026

DÍVIDA BRUTA GERENCIAL, DÍVIDA LÍQUIDA GERENCIAL

R\$ mil

	Em 31 de março de	2026
(-) Empréstimos, financiamentos e debêntures- passivo circulante		(847,4)
(-) Empréstimos, financiamentos e debêntures- passivo não circulante		(4.554,2)
(=) Dívida Bruta Gerencial^{1/2}		(5.401,7)
(+) Caixa, Equivalentes de Caixa e TVM ³		4.320,0
(+) Contas a Receber ⁴		951,1
(+) Dívida Mandatoriamente Conversível ⁵		120,9
(=) Dívida Líquida Gerencial^{4,6}		(9,7)

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

(2) Em conjunto com o Caixa, Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários de curto prazo (ativo circulante), é abatido da Dívida Bruta Gerencial os Títulos e Valores Mobiliários de longo prazo (ativo não circulante);

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

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

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

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

22

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

JHSF

23

JHSF

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Devedora	JHSF Participações S.A.		
Coordenadores	Itaú BBA Assessoria Financeira S.A (Líder), XP Investimentos CCTVM S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. e Banco Bradesco BBI S.A.		
Público Alvo	Investidores Qualificados		
Instrumento	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), a serem emitidos pela Opea Securitizadora S.A.		
Lastro	Debêntures privadas emitidas pela JHSF Participações S.A.		
Volume Total da Oferta	R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), com possibilidade de lote adicional em até 25%		
Regime de Colocação	Garantia Firme para o Volume Total da Oferta, sendo R\$ 200.000.000,00 para cada Coordenador		
Garantias	Clean		
Séries	Até 3 séries, em regime de vasos comunicantes		
	1ª Série	2ª Série	3ª Série
Prazo	5 anos	8 anos	10 anos
Amortização	No vencimento (<i>bullet</i>)	Anual, ao final do 6º, 7º e 8º ano	Anual, ao final do 9º e 10º ano
Juros	Semestrais, sem carência, para todas as séries		
Remuneração Teto Indicativa	Limitada a 102,00% do CDI a.a., a ser verificado em Procedimento de Book	Limitada a 104% do CDI a.a., a ser verificado em Procedimento de Book	NTN-B 2035+0,40% a.a. ou IPCA+8,60% a.a., dos dois o maior
Duration¹	Aproximadamente 3,71 anos	Aproximadamente 4,56 anos	Aproximadamente 6,83 anos
Resgate Antecipado Facultativo	Permitido a partir do 24º mês com prêmio de 0,50% a.a. calculado com base no prazo remanescente	Permitido a partir do 36º mês com prêmio de 0,50% a.a. calculado com base no prazo remanescente	Permitido a partir do 48º mês, sendo o maior entre (i) saldo devedor ou (ii) valor presente do fluxo, utilizando como taxa de desconto a NTN-B de <i>duration</i> mais próxima à <i>duration</i> remanescente da respectiva série

¹ A Duration é calculada com base no prazo de 10 anos.

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Rating da Emissão	Sem rating
Covenants Financeiros	Dívida Líquida/Patrimônio Líquido da Devedora < 60%, medido trimestralmente, com base nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Emissora ou nas informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Emissora
Distribuição e Negociação	B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão
Emissora	Opea Securitizadora S.A.
Agente Fiduciário	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Instituição Custodiante	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CRONOGRAMA JHSF

C R O N O G R A M A

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	31/07/2026
2	Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	03/08/2026
3	Início do Período de Reserva	07/08/2026
4	Nova disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina (com a inclusão das Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas da Devedora referentes ao período dos seis meses findos em 30 de Junho de 2026)	17/08/2026
5	Início do Período de Desistência	18/08/2026
6	Encerramento do Período de Desistência	24/08/2026
7	Encerramento do Período de Reserva	26/08/2028
8	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	27/08/2026
9	Comunicado ao Mercado de Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	27/08/2026
10	Concessão do registro automático da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	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 dias após a divulgação do Anúncio de Início

27

CONTATOS DE DISTRIBUIÇÃO
JHSF

28


**Coordenador
Líder**

Guilherme Maranhão
Luiz Felipe Ferraz
Felipe Almeida
Rogério Cunha
Lucas Sacramone
Fernando Shiraishi
Flavia Neves
Raphael Tosta
Rodrigo Tescari
Pietra Guerra
João Pedro Castro
Monique Pastro
Caio Jocronis

[JBBA-
FISalesLocal@itaubba.com.br](mailto:JBBA-FISalesLocal@itaubba.com.br)


Coordenador

Gustavo Ozer
André Mori
Antônio Fassini
Antônio Santos
Bruno Silberman
Carlos Antonelli
Fernando Leite
Guilherme Pontes
Helom Asada
João Frederico
Lillian Rech
Luiza Lima
Mateus Neves
Raphaela Oliveira

[distribuicao@institucional.rf@xp.c
om.br](mailto:distribuicao@institucional.rf@xp.com.br)


Coordenador

Denise Chicuta
Diogo Mileski
Sergio Vailati Filho
Camila São Julião
Adinam Luis Junior
Louise Grandi
João Pedro Lobo
Camila Cafalcante

bbifisales@bradescobbi.com.br


Coordenador

Marco Antonio Brito
João Vicente da Silva
Boanerges Pereira
Roberto Basaglia
Bruna Faria Zanini
Fernanda dos Santos Pereira
Pedro Toledo
Júlia Tamanaha
Milena da Silva Sobral

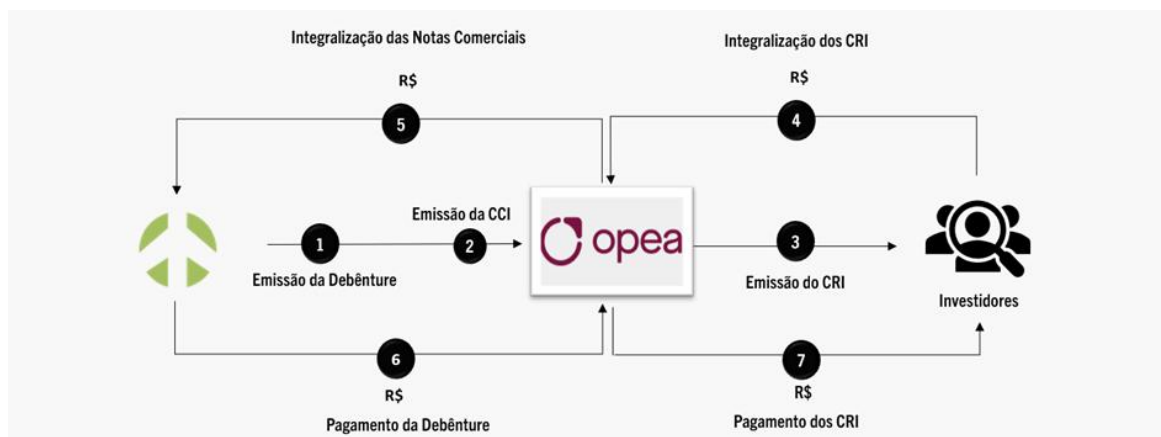
distribuicao@f@santander.com.br

JHSF

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.