

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 23 DE FEVEREIRO DE 2026**

- 1. DATA, HORA E LOCAL :** Ao 23º (vigésimo terceiro) dia do mês de fevereiro de 2026, às 09:00 horas, na sede social da **JHSF Participações S.A.** ("Companhia"), localizada na Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, 301 USINA SP – Espaço C.01.01, na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com a presença de membros por meio de teleconferência, na forma do artigo 20 do estatuto social da Companhia.
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do artigo 20, parágrafo 4º, do Estatuto Social da Companhia, em função da participação de todos os membros do Conselho de Administração, quais sejam, os Srs. José Auriemo Neto, Thiago Alonso de Oliveira, Osvaldo Roberto Nieto, Alberto Fernandes, Pablo Roman Di Si, Richard Rainer e Adilson Augusto Martins Junior.
- 3. MESA:** Presidente: **Sr. José Auriemo Neto**; Secretária: **Sra. Giovanna Araújo Pacheco**.
- 4. ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e deliberar sobre: **(i)** a celebração pela Companhia, na qualidade de fiadora, do "*Instrumento Particular de Escritura da 3ª (Terceira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da JHSF Malls S.A.*", a ser celebrado em conjunto com a JHSF Malls S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.859.510/0001-68 ("JHSF Malls" ou "Emissora") e a Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão"), por meio do qual serão regidos os termos e condições da 3ª (terceira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da JHSF Malls ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), cujas principais características estão descritas no Anexo I à presente ata, que servirão como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 584ª (quingentésima octogésima quarta) emissão, em série única, da Securitizadora ("CRI"), os quais serão ofertados por meio de 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"), a ser realizada nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da da 584ª (Quingentésima Octogésima Quarta) Emissão Em Série Única da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela JHSF Malls S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário dos CRI", "Termo de Securitização" e "Operação de Securitização", respectivamente); **(ii)** a outorga, pela Companhia, de garantia fidejussória, na forma de fiança, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente

Fiduciário, para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Emissão) ("Fiança"); **(iii)** a autorização para a JHSF Incorporações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 05.345.215/0001-68 ("JHSF Incorporações"), e a JHSF Malls, na qualidade de controladas da Companhia, a outorgarem as seguintes garantias, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas de forma não subordinada e em igualdade de condições (*pari passu*), na proporção que o saldo devedor das Obrigações Garantidas e das obrigações garantidas no âmbito da 181ª, 182ª e 183ª séries de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) Emissão da Securitizadora, realizada em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 181ª, da 182ª e da 183ª séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.*" ("Operação Vigente"), respectivamente, representam em relação à soma dos saldos devedores dos respectivos CRI, em conjunto "Garantias Reais": **(a.1)** alienação fiduciária, pela JHSF Malls, da fração ideal correspondente a 50,01% (cinquenta inteiros e um centésimo por cento) do imóvel localizado no limite da faixa de domínio do Departamento de Estradas de Rodagem - DER, distante 60,00m do eixo da Rodovia Castelo Branco - SP 280, estaca 522 + 18,00m, no Km 59 + 701,11, na cidade de São Roque, estado de São Paulo, no qual encontra-se construído o empreendimento de shopping center denominado "Catarina Fashion Outlet", objeto da matrícula nº 39.102 do Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, Estado de São Paulo ("CFO Principal"); **(a.2)** alienação fiduciária, pela JHSF Malls e JHSF Incorporações, da fração ideal, correspondente a 50,01% (cinquenta inteiros e um centésimo por cento), do imóvel localizado no limite da faixa de domínio do Departamento de Estradas de Rodagem - DER, distante 60,00 m do eixo da Rodovia Castelo Branco - SP 280, estaca 522 + 18,00m, no Km 59 + 701,11, na cidade de São Roque, estado de São Paulo, no qual encontra-se construída a expansão do empreendimento de shopping center denominado "Catarina Fashion Outlet", objeto da matrícula nº 39.103 e 39.104 do Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, Estado de São Paulo ("Expansão CFO" e em conjunto com CFO Principal, "Catarina Fashion Outlet" e "Alienação Fiduciária do Catarina Fashion Outlet", respectivamente), constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças (Catarina Fashion Outlet)*", celebrado em 27 de outubro de 2022, entre a Emissora e a Securitizadora, conforme aditado ("Contrato de Alienação Fiduciária do Catarina Fashion Outlet"), o qual será aditado para fins de inclusão das obrigações decorrentes da Emissão como obrigações garantidas no respectivo instrumento, em conjunto com a Companhia; **(b)** alienação fiduciária, pela JHSF Malls, de fração ideal correspondente a 50,01% (cinquenta inteiros e um centésimo por cento) do imóvel localizado à Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no qual encontra-se construído o empreendimento denominado "Shopping Cidade Jardim" e sua expansão, ambos objeto da matrícula nº 192.595 do 18º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("Shopping Cidade Jardim" e "Alienação Fiduciária do Shopping Cidade Jardim" e em conjunto com a Alienação Fiduciária do Catarina Fashion Outlet, as "Alienações Fiduciárias de Imóveis"), constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças (Cidade Jardim)*", celebrado em 07 de junho de 2019, entre a Emissora e a Securitizadora, conforme aditado ("Contrato de Alienação Fiduciária do Cidade Jardim" e em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária do Catarina Fashion

Outlet os "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis"), o qual será aditado para fins de inclusão das obrigações decorrentes da Emissão como obrigações garantidas no respectivo instrumento; **(c)** cessão fiduciária pela Emissora e pela Cidade Jardim Shops S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 30.634.535/0001-85, na qualidade de controlada da Companhia ("Shops"), sobre a totalidade dos Direitos e Créditos do Shopping Cidade Jardim (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e dos Direitos e Créditos do Catarina Fashion Outlet (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a ser de titularidade da Emissora decorrentes da exploração comercial do Catarina Fashion Outlet e do Shopping Cidade Jardim ("Cessão Fiduciária Emissora"), constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 20 de maio de 2019, entre a Securitizadora, a Emissora e a Cidade Jardim Shops S.A. ("Shops", e quando em conjunto com a JHSF Incorporações e a JHSF Malls, as "Controladas"), entre outros, conforme aditado ("Contrato de Cessão Fiduciária"), o qual será aditado para fins de inclusão das obrigações decorrentes da Emissão como obrigações garantidas no respectivo instrumento; e **(d)** alienação fiduciária pela Emissora de ações de emissão da Shops de titularidade da Emissora equivalentes a 55% do capital social da Shops, bem como a cessão fiduciária dos direitos econômicos das referidas ações, constituída pela Emissora, em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária de Ações" e em conjunto com as Aliações Fiduciárias de Imóveis e com a Cessão Fiduciária, as "Garantias Reais"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" celebrado em 20 de maio de 2019, entre a Securitizadora, a JHSF Participações, a Emissora e a Shops, conforme aditado ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações" e em conjunto com os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e com o Contrato de Cessão Fiduciária, os "Contratos de Garantia"), o qual será aditado para fins de inclusão das obrigações decorrentes da Emissão como obrigações garantidas no respectivo instrumento; **(iv)** a autorização a diretoria da Companhia e de suas Controladas, e/ou aos seus procuradores, para praticar todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à outorga da Fiança e das Garantias Reais, bem como à emissão das Debêntures e à realização da Operação de Securitização pela JHSF Malls; e **(vi)** a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia e de suas Controladas, e/ou por seus procuradores, necessários à outorga Fiança e das Garantias Reais, bem como à emissão das Debêntures e à realização da Operação de Securitização pela JHSF Malls.

5. DELIBERAÇÕES: Inicialmente, registra-se que foi autorizada a lavratura da ata a que se refere a presente reunião na forma de sumário, bem como autorizada sua publicação com omissão das assinaturas de todos os presentes. Ainda, ao examinar e discutir os assuntos constantes da Ordem do Dia, os membros do Conselho de Administração apreciaram e deliberaram, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, o quanto segue:

- 5.1.** Aprovar a celebração pela Companhia, na qualidade de fiadora, da Escritura de Emissão;
- 5.2.** Aprovar a outorga, pela Companhia, da Fiança em garantia das Obrigações Garantidas;
- 5.3.** Autorizar as Controladas para outorgarem as Garantias Reais em favor da

Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, por meio de aditamentos aos Contratos de Garantia;

5.4. Autorizar a diretoria da Companhia das Controladas, e/ou aos seus procuradores, para praticar todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à outorga da Fiança e das Garantias Reais, bem como à emissão das Debêntures e à realização da Operação de Securitização pela JHSF Malls; e

5.5. Ratificar todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia e das Controladas e/ou por seus procuradores, necessários à outorga Fiança e das Garantias Reais, bem como à emissão das Debêntures e à realização da Operação de Securitização pela JHSF Malls.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata, a qual foi lida, achada conforme e assinada por todos os Conselheiros presentes.

7. ASSINATURAS: Mesa: **Presidente:** Sr. José Auriemo Neto; e **Secretária:** Sra. Giovanna Araújo Pacheco. **Membros do Conselho de Administração:** Srs. José Auriemo Neto, Thiago Alonso de Oliveira, Osvaldo Roberto Nieto, Alberto Fernandes, Pablo Roman Di Si, Richard Rainer e Adilson Augusto Martins Junior.

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

São Paulo, 23 de fevereiro de 2026.

Secretária:

Giovanna Araújo Pacheco
Secretária

ANEXO I

DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

1. **Número da Emissão:** A Emissão é a 3ª (Terceira) emissão de debêntures da Emissora;
2. **Número de Séries:** A Emissão será realizada em série única;
3. **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de R\$425.000.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão");
4. **Quantidade:** Serão emitidas 425.000 (quatrocentos e vinte e cinco mil) Debêntures ("Quantidade de Debêntures");
5. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário");
6. **Destinação de Recursos:** Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Emissora, em sua integralidade, exclusivamente para o pagamento de custos e despesas relacionados a reforma e expansão dos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro" ou "Imóvel Lastro"), observada a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previstos no Anexo II e no Anexo III à Escritura de Emissão;
7. **Data de Emissão:** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será aquela prevista na Escritura de Emissão ("Data de Emissão");
8. **Prazo e Data de Vencimento:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo e data de vencimento conforme previstos na Escritura de Emissão ("Data de Vencimento das Debêntures");
9. **Colocação:** As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores;
10. **Prazo de Subscrição:** Respeitado o atendimento dos requisitos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a data de integralização dos CRI;
11. **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização das Debêntures:** As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora, por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante na Escritura de Emissão ("Boletim

de Subscrição"). Observadas as condições precedentes de Integralização dos CRI (conforme previstas no Termo de Securitização) e mediante o cumprimento das Condições Precedentes (conforme definidas no Boletim de Subscrição), as Debêntures serão integralizadas, pela Securitizadora, nas mesmas datas de integralização dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"), à vista e em moeda corrente nacional, **(i)** na primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, e **(ii)** após a primeira Data de Integralização, pelo saldo do Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento, conforme o caso, até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização das Debêntures"), observado o disposto na Escritura de Emissão;

12. Forma e Comprovação de Titularidade: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro de Debêntures;

13. Conversibilidade: As Debêntures não serão conversíveis em ações da Companhia;

14. Espécie: As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações, contando ainda com garantia fidejussória outorgada pela Fiadora nos termos da Escritura de Emissão;

15. Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente;

16. Remuneração das Debêntures: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do Depósito Interfinanceiro ("DI") 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 ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão;

17. Pagamento da Remuneração: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos mensalmente, sem carência a partir da Data de Integralização (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo VII à Escritura de Emissão;

18. Amortização Programada: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento Debêntures ("Data de Amortização");

19. Repactuação Programada: As Debêntures não serão objeto de repactuação programada;

20. Resgate Antecipado Facultativo Total: A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou da totalidade das Debêntures, conforme o caso ("Resgate Antecipado Facultativo Total") **(i)** a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão; ou **(ii)** a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas, nos termos da Escritura de Emissão. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor a ser pago em relação às Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será equivalente **(a)** ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido **(b)** da Remuneração das Debêntures 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; **(c)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, se houver; e **(d)** exclusivamente na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo Total previsto no inciso (i) acima 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, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures, conforme o caso, incidente sobre os itens (a) e (b) acima e conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão;

21. Amortização Extraordinária Obrigatória por descumprimento do Índice de Cobertura: A partir do 3º (terceiro) mês contado da primeira Data de Integralização, a Securitizadora deverá calcular mensalmente, no 21º (vigésimo primeiro) dia corrido de cada mês ("Data de Apuração"), o índice de cobertura da Operação de Securitização, observado o disposto na Escritura de Emissão. Caso, após transcorridos 18 (dezoito meses) da Data de Emissão, o Índice de Cobertura, utilizando os últimos 3 (três) Relatórios Gerenciais Mensais, seja inferior a 1,25 ("Índice de Cobertura Cash Sweep"), a Securitizadora deverá utilizar 80,00% (oitenta por cento) (ou outro percentual definido pelas Partes, nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária), do saldo retido nas Contas dos Ativos (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) para realizar a amortização extraordinária das Debêntures, de forma proporcional ao seu saldo devedor, conforme procedimento previsto no Contrato de Cessão Fiduciária. Referido processo será repetido mensalmente, até que o Índice de Cobertura verificado em uma Data de Apuração seja superior ou igual a 1,25 ("Amortização Extraordinária Obrigatória do Índice de Cobertura");

22. Amortização Extraordinária Obrigatória do Preço de Aquisição por Sinistro Total ou Parcial ou Desapropriação:

Na hipótese de sinistro parcial de qualquer dos Imóveis Lastro, que destrua menos de 2/3 (dois terços) do Imóvel Lastro, e desde que a reconstrução não demande mais que 12 (doze) meses para ser concluída, a contar da ocorrência do sinistro, conforme Laudo de Avaliação (conforme definido na Escritura de Emissão) emitido por qualquer dos Avaliadores Autorizados (conforme definido na Escritura de Emissão) no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da ocorrência do sinistro, a Securitizadora deverá autorizar a utilização dos valores decorrentes da indenização de seguro patrimonial para a reconstrução do Imóvel Lastro atingido pelo sinistro parcial, sem necessidade de autorização dos titulares dos CRI, nos termos da lei aplicável. Na hipótese dos coproprietários dos Imóveis Lastro decidirem por não reconstruir o Imóvel Lastro nos termos da Escritura de Emissão, os valores decorrentes da indenização de seguro patrimonial referentes ao Imóvel Lastro serão utilizados obrigatoriamente para o resgate antecipado ou amortização extraordinária das Debêntures, de forma proporcional ao seu saldo devedor, observada a ordem de prioridade de pagamentos, conforme prevista no Termo de Securitização. Observado o previsto acima, bem como na Escritura de Emissão, quaisquer valores recebidos pela Securitizadora a título de indenização decorrente de seguro de lucros cessantes dos Imóveis Lastro, independentemente de ser caso de sinistro parcial ou total, serão utilizados para a amortização extraordinária das Debêntures, de forma proporcional ao seu saldo devedor, exceto se deliberado de forma diversa pela Debenturista, conforme aprovado pelos Titulares dos CRI ("Amortização Extraordinária Obrigatória do Preço de Aquisição por Sinistro Total ou Parcial ou Desapropriação");

23. Amortização Extraordinária Obrigatória por Inobservância do LTV:

Anualmente, na data prevista na Escritura de Emissão ("Data de Verificação do LTV"), a partir da data prevista na Escritura de Emissão, inclusive, será realizada a verificação do *loan to value* da Operação de Securitização e de cada Imóvel Lastro (conforme definido na Escritura de Emissão) por meio dos seguintes cálculos, conforme percentuais indicados na Escritura de Emissão: **(i.a)** soma do total do saldo devedor das Debêntures e do saldo devedor da Operação Vigente ("Saldo Total"), do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Verificação do LTV; dividido por **(i.b)** somatório do valor das frações ideais dos Imóveis Lastro detidas direta ou indiretamente pela Emissora ("LTV Consolidado"); **(ii.a)** Saldo Total multiplicado por 60% (sessenta por cento), correspondente à representatividade do Shopping Cidade Jardim na composição de garantias, dividido por **(ii.b)** valor da fração ideal do Shopping Cidade Jardim ("LTV Individual Cidade Jardim"); e **(iii.a)** Saldo Total multiplicado por 40% (quarenta por cento), correspondente à representatividade do Shopping Catarina Fashion Outlet na composição de garantias, dividido por **(iii.b)** valor da fração ideal do Catarina Fashion Outlet ("LTV Individual Catarina Fashion Outlet"). Caso o resultado do LTV Consolidado seja superior a 60% (sessenta por cento) ou de qualquer dos LTV Individuais seja superior a 85% (oitenta e cinco por cento), a Securitizadora convocará assembleias gerais dos titulares dos CRI, na qual será definido se a Emissora deverá amortizar extraordinariamente as Debêntures, proporcionalmente ao seu saldo devedor, para observância ao LTV Consolidado e/ou a cada LTV Individual ("Amortização Extraordinária por Inobservância do LTV"), sendo o valor pago no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados

da data de realização da referida assembleia geral ou em prazo maior que vier a ser acordado em referida assembleia;

24. Condições de Pagamento:

1.1.24.1. Local e Horário de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência em relação às datas de pagamento dos CRI, conforme definido no Termo de Securitização, mediante depósito na Conta Centralizadora Operacional 1. As Contas do Patrimônio Separado estão submetidas ao regime fiduciário e atreladas ao Patrimônio Separado, nas quais serão realizados, conforme instrução e indicação da Securitizadora, todos os pagamentos referentes aos CRI devidos à Emissora pela Devedora em decorrência das Debêntures, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas às Debêntures e aos CRI; e

1.1.24.2. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização da Debênture ou da Data de Pagamento de Remuneração da Debênture imediatamente anterior, conforme o caso, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

25. Garantias Reais: A fim de garantir o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Emissora em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, Atualização Monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, valores de reembolso e/ou para fins de recomposição do Fundo de Despesas, integrantes do Patrimônio Separado da Emissão, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares de CRI, da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia (conforme definido abaixo), tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito, e qualquer outro montante devido relacionado à Escritura de Emissão e

às garantias, desde que respeitadas as regras previstas nos respectivos instrumentos ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias reais, observado os prazos previstos no item 6.29.2 abaixo (em conjunto "Garantias Reais"):

(i) alienação fiduciária pela Emissora e pela **JHSF Incorporações S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.345.215/0001-68, de **(a)** fração ideal correspondente a 50,01% (cinquenta inteiros e um centésimo por cento) do imóvel localizado no limite da faixa de domínio do Departamento de Estradas de Rodagem - DER, distante 60,00m do eixo da Rodovia Castelo Branco - SP 280, estaca 522 + 18,00m, no Km 59 + 701,11, na cidade de São Roque, estado de São Paulo, no qual encontra-se construído o empreendimento de shopping center denominado "Catarina Fashion Outlet", objeto da matrícula nº 39.102 do Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, Estado de São Paulo ("CFO Principal"); e **(b)** fração ideal correspondente a 50,01% (cinquenta inteiros e um centésimo por cento) do imóvel localizado no limite da faixa de domínio do Departamento de Estradas de Rodagem – DER, distante 60,00 m do eixo da Rodovia Castelo Branco – SP 280, estaca 522 + 18,00m, no Km 59 + 701,11, na cidade de São Roque, estado de São Paulo, no qual encontra-se construída a expansão do empreendimento de shopping center denominado "Catarina Fashion Outlet", objeto da matrícula nº 39.103 e 39.104 do Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, Estado de São Paulo ("Expansão CFO" e em conjunto com CFO Principal, "Catarina Fashion Outlet") pela Emissora, em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária do Catarina Fashion Outlet"), constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças (Catarina Fashion Outlet)*", celebrado originalmente em 27 de outubro de 2022, entre a Emissora e a Securitizadora, conforme aditado ("Contrato de Alienação Fiduciária do Catarina Fashion Outlet"), o qual será aditado para fins de inclusão das obrigações decorrentes da Emissão como obrigações garantidas no respectivo instrumento;

(ii) alienação fiduciária pela Emissora de fração ideal correspondente a 50,01% (cinquenta inteiros e um centésimo por cento) do imóvel localizado à Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no qual encontra-se construído o empreendimento denominado "Shopping Cidade Jardim" e sua expansão, ambos objeto da matrícula nº 192.595 do 18º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo ("Shopping Cidade Jardim") pela Emissora em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária do Shopping Cidade Jardim" e em conjunto com a Alienação Fiduciária do Catarina Fashion Outlet, as "Alienações Fiduciárias de Imóveis"), constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças (Cidade Jardim)*", celebrado originalmente em 07 de junho de 2019, entre a Emissora e a Securitizadora, conforme aditado ("Contrato de Alienação Fiduciária do Cidade Jardim" e em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária do Catarina Fashion Outlet os "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis"), o qual será aditado para fins de inclusão das obrigações decorrentes da Emissão como obrigações garantidas no respectivo instrumento;

(iii) cessão fiduciária pela Emissora e pela Shops sobre **(a)** a totalidade Direitos e Créditos do Shopping Cidade Jardim (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e dos Direitos e Créditos do Catarina Fashion Outlet (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a ser de titularidade da Emissora decorrentes

da exploração comercial do Catarina Fashion Outlet e do Shopping Cidade Jardim; e **(b)** a totalidade dos Direitos e Créditos do Cidade Jardim Shops que venham a ser de titularidade da Shops decorrentes da exploração comercial do empreendimento denominado "Cidade Jardim Shops", situado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Cidade Jardim Shops" e "Cessão Fiduciária" respectivamente), todas constituída nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" celebrado originalmente em 20 de maio de 2019, entre a Securitizadora, a Emissora e a Shops, entre outros, conforme aditado ("Contrato de Cessão Fiduciária"), o qual será aditado para fins de inclusão das obrigações decorrentes da Emissão como obrigações garantidas no respectivo instrumento; e

(iv) alienação fiduciária pela Emissora de ações de emissão da Shops de titularidade da Emissora equivalentes a 55% do capital social da Shops, bem como a cessão fiduciária dos direitos econômicos das referidas ações, constituída pela Emissora, em benefício da Securitizadora ("Alienação Fiduciária de Ações" e em conjunto com as Alienações Fiduciárias de Imóveis e com a Cessão Fiduciária, as "Garantias Reais"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" celebrado originalmente em 20 de maio de 2019, entre a Securitizadora, a JHSF Participações, a Emissora e a Shops, conforme aditado ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações" e em conjunto com os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e com o Contrato de Cessão Fiduciária, os "Contratos de Garantia"), o qual será aditado para fins de inclusão das obrigações decorrentes da Emissão como obrigações garantidas no respectivo instrumento.

- a. As Garantias Reais decorrentes dos Contratos de Garantia são constituídas em favor da Securitizadora, em benefício dos respectivos titulares de CRI, de forma não subordinada e em igualdade de condições (*pari passu*), na proporção que o saldo devedor das Obrigações Garantidas e das obrigações garantidas no âmbito da Operação Vigente, respectivamente, representam em relação à soma dos saldos devedores dos respectivos CRI.

26. Garantia Fidejussória: A Fiadora constitui garantia fidejussória em favor da Securitizadora, em benefício dos respectivos titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, obrigando-se, por este instrumento e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora e, também, principal pagadora, solidariamente responsável com a Emissora para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, obrigando-se como fiadora e principal pagadora, solidariamente responsável por todos os valores devidos pela Emissora em decorrência das Obrigações Garantidas ("Fiança");

27. Aquisição Facultativa: A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação aplicável, adquirir Debêntures por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário, devendo tal fato constar do relatório da administração e das Demonstrações Financeiras (conforme definido na Escritura de Emissão), ou por valor superior ao Valor Nominal Unitário, desde que observadas a regulamentação aplicável;

28. Fundo de Amortização: Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão;

29. Desmembramento das Debêntures: Não será admitido o desmembramento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração das Debêntures e dos demais direitos conferidos à Securitizadora;

30. Vencimento Antecipado: As Debêntures poderão ser declaradas antecipadamente vencidas, nas hipóteses e nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão; e

31. Demais características e aprovação da Escritura de Emissão: As demais características e condições da Emissão e das Debêntures serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão.