

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, DA



JAPARATINGA RESORT S.A.
CNPJ nº 17.022.762/0001-91
Rodovia AL-101 Norte, s/nº, Zona Rural
CEP 57950-000, Japaratinga/AL

NO VALOR TOTAL DE
R\$150.000.000,00
(cento e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN: BRJPRSDBS002

O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO PELA CVM SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO EM 22 DE MAIO DE 2025, SOB O N° CVM/SRE/AUT/DEB/PRI/2025/385

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

Nos termos do disposto no artigo 59, inciso II e parágrafo 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de junho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), a **JAPARATINGA RESORT S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a CVM, em fase operacional, com sede na Cidade de Japaratinga, Estado de Alagoas, na Rodovia AL-101 Norte, s/nº, Zona Rural, CEP 57950-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 17.022.762/0001-91, na qualidade de emissora das Debêntures (conforme definidas abaixo) (“Emissora”), em conjunto com a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de empresa pública, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3 e 4, Bloco A, Asa Sul, CEP 70070-140, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, por meio de sua Diretoria Executiva Negócios de Atacado, situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 750, 13º andar, Bela Vista, CEP 01310-908, na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme definida abaixo) (“Coordenador Líder”), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição de 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da 1ª (primeira) emissão da Emissora (“Debêntures”), todas com valor

nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de sua emissão, qual seja, 15 de maio de 2025 (“Data de Emissão”), o montante total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“Emissão”), destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), estando, portanto, sujeita ao rito de registro automático de distribuição, nos termos dos artigos 26, inciso X, e 27, inciso I, da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei do Mercado de Valores Mobiliários” e “Oferta”, respectivamente), cujos termos e condições encontram-se previstos no “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da Japaratinga Resort S.A.*”, celebrado em 14 de maio de 2025, entre a Emissora, a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin Paulista, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário das Debêntures (“Agente Fiduciário”), e, ainda, a MV4 PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 21.557.713/0001-20, a SOL SALINAS HOTELARIA E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.811.608/0001-45, o MÁRIO GONÇALO MORAIS E VASCONCELLOS, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF”) sob o nº 935.769.864-72, e a MÁRCIA LUIZA MORAIS E VASCONCELLOS, inscrita no CPF sob o nº 779.767.384-53, na qualidade de fiadores (“Escritura de Emissão”).

2. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta foi registrada perante a CVM, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso X, da Resolução CVM 160, do artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, por se tratar de oferta pública de distribuição de valores mobiliários representativos de dívida de emissor não registrado perante a CVM, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais. A Oferta não foi submetida à análise prévia da CVM, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) ou de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora. Contudo, após a publicação do seu anúncio de encerramento, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA, conforme artigo 19 do “*Código de Ofertas Públicas*” e artigos 15 e 18 das “*Regras e Procedimentos do Código de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor.

3. CRONOGRAMA

Segue, abaixo, o cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

Nº	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Requerimento e concessão de registro automático da Oferta na CVM	22/05/2025
2	Divulgação deste Anúncio de Início	22/05/2025
3	Data de Liquidação Financeira das Debêntures	28/05/2025
4	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 (cento e oitenta) dias da divulgação deste Anúncio de Início

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Qualquer modificação deste cronograma poderá ser analisada como modificação da Oferta pela CVM.

²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Quaisquer comunicações ao mercado relativas a tais eventos relacionados à Oferta serão publicadas e divulgadas nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, bem como da CVM e da B3.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a Oferta poderão ser obtidas com a Emissora, o Coordenador Líder, a CVM e/ou a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

Este Anúncio de Início, o anúncio de encerramento, eventuais anúncios de retificação e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas na rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos seguintes endereços e páginas da internet:

(i) EMISSORA:

<https://amarantehoteis.com.br/> (neste *website*, no canto inferior da página inicial, em “Relação com os Investidores”, procure a seção “Japaratinga Resort S.A. - 1ª Emissão de Debêntures” e selecione o documento desejado);

(ii) COORDENADOR LÍDER:

<https://www.caixa.gov.br/investimentos/ofertas-publicas/Paginas/default.aspx> (neste *website*, na seção “Ofertas Públicas - Vigentes”, localizar “Japaratinga Resort S.A. - 1ª Emissão de Debêntures” e clicar no documento desejado);

(iii) CVM:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, acessar “Menu” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Assuntos”, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160”, clicar em “Exibir Filtros” e buscar pela Emissora);

(iv) B3:

https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (neste *website*, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados - Saiba mais”, selecionar “Debêntures”, e no campo direito em “Saiba mais”, selecionar a opção “Cias. dispensadas de registro CVM”. No campo de buscar, digitar o nome da Emissora. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes”, selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e localizar o documento desejado).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído na Escritura de Emissão.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DE LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º, INCISO I, E DO ARTIGO 23, PARÁGRAFO 1º, AMBOS DA RESOLUÇÃO CVM 160.

LEIA ATENTAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES DA ESCRITURA DE EMISSÃO E DO SUMÁRIO DE DÍVIDA ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

A OFERTA É IRREVOGÁVEL, MAS PODE ESTAR SUJEITA A CONDIÇÕES PREVIAMENTE INDICADAS QUE CORRESPONDAM A UM INTERESSE LEGÍTIMO DA EMISSORA E CUJO IMPLEMENTO NÃO DEPENDA DE ATUAÇÃO DIRETA OU INDIRETA DA EMISSORA OU DE PESSOAS A ELA VINCULADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 58 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

TENDO EM VISTA QUE A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO X, DA RESOLUÇÃO CVM 160, ESTANDO, PORTANTO, SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO PREVISTO NA RESOLUÇÃO CVM 160, AS DEBÊNTURES ESTARÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES À REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86, INCISO V, DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO X, DA RESOLUÇÃO CVM 160, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E/OU DE ENTIDADE AUTORREGULADORA. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS DEBÊNTURES E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM E/OU POR ENTIDADE AUTORREGULADORA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, A ESCRITURA DE EMISSÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E OS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS DEBÊNTURES A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 22 de maio de 2025.



COORDENADOR LÍDER

CAIXA