

JFL Holding S.A
Companhia Fazenda

CNPJ/ME nº 31.093.563/0001-03 - NIRE 35.300.535.723

Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 06/09/2022

1. Data, hora e Local: Em 6 de setembro de 2022, às 10:00 horas, na sede social da JFL Holding S.A., localizada na Rua Pedro Alveranga, 691, conjunto 1.301, Itaim Bibi, CEP 04531-011, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia"). **2. Convocação e presença:** Presente a totalidade dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas, ficando dispensada a convocação, conforme faculta o artigo 124, §4º da Lei nº 6.404, de 15 de setembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"). **3. Mesa:** Presidente: Carolina Burg; e Secretário: Leandro Luz Alves.

Ordem do dia: Examinar, discutir e deliberar sobre: (I) a autorização para realização, pela Companhia, da sua 4ª (quarta) emissão, nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, de debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, no valor total de R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), para distribuição privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da JFL Holding S.A." a ser celebrada entre a Companhia, a True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de debenturista ("Debenturista" ou "Securitizadora"), Jorge Felipe Lemann ("Fidador Pessoal Física") e JFL NUções Unidas Empresa Endimento Imobiliária S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 35.946.965/0001-56 ("JFLNU", em conjunto com Fidador Pessoal Física, "Fidadores"), na qualidade de fidadores ("Escritura de Emissão"), sendo as Debêntures subscritas e integralizadas de forma única pela Debenturista, considerando-se que a Emissão realizar-se-á no âmbito da operação de emissão privada, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), a ser feita pela Securitizadora mediante securitização de créditos imobiliários originados pela Emissão das Debêntures, tal como estabelecido no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 88ª (Octogésima Oitava) Emissão, em Série Única, da True Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures Dadas pela JFL Holding S.A.", a ser celebrado entre a Securitizadora e, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita na CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), CRI esses que serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, tal como disciplinado pela Resolução da CVM nº. 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") e pela Instrução da CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), e demais disposições legais regulamentares aplicáveis ("Oferta Restrita"); (II) a outorga e/ou celebração, conforme aplicável, pela Companhia, a fim de garantir as suas obrigações assumidas no âmbito da (a) Emissão ("Obrigações Garantidas Segunda Emissão"); e (b) 1ª (primeira) emissão de debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada, da JFL NU ("Debêntures da Primeira Emissão", em conjunto com as Debêntures "Debêntures das Emissões"; "Primeira Emissão", em conjunto com a Emissão, "Emissões" e "Obrigações Garantidas da Primeira Emissão", em conjunto com as Obrigações Garantidas Segunda Emissão, "Obrigações Garantidas"), beneficiando, portanto, os titulares de CRI aos quais as Debêntures da Primeira Emissão estão vinculadas e os titulares de CRI aos quais as Debêntures estarão vinculadas, em igualdade de condições (*pari passu*), de acordo com a proporção que o saldo devedor de cada emissão de debêntures representa em relação à soma dos saldos devedores de 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, bem como de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Debenturista, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da respectiva escritura de emissão em relação às debêntures da Primeira Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários"), representados pela CCI (conforme definido no Termo de Securitização) e de 50% (cinquenta por cento) dos créditos imobiliários decorrentes das debêntures da Primeira Emissão, bem como de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela JFL NU no âmbito das Debêntures da Primeira Emissão e todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da respectiva escritura de emissão em relação às debêntures da Primeira Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários da CRI 293ª Série"), representados pela CCI 001 Primeira Emissão (conforme definido no Termo de Securitização) e de 50% (cinquenta por cento) dos créditos imobiliários decorrentes das debêntures da Primeira Emissão, bem como de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela JFL NU no âmbito das debêntures da Primeira Emissão e todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da respectiva escritura de emissão em relação às debêntures da Primeira Emissão, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários da CRI 294ª Série"), representados pela CCI 002 Primeira Emissão (conforme definido no Termo de Securitização) ("Parcela Pro Rata das Garantias Reais"), das seguintes garantias: (i) alienação fiduciária sobre as ações de emissão da JFLNU de titularidade da Companhia ("Alienação Fiduciária de Ações"), nos termos do aditamento ao "Instrumento Particular de Alieniação Fiduciária de Ações em Garantia Outras Avenças" celebrado entre a Companhia e a Debenturista em 25 de maio de 2020 (conforme aditado de tempos em tempos, "Contrato de Alieniação Fiduciária de Ações"); (ii) alienação fiduciária de fração ideal correspondente a 6,8243% (seis inteiros e oito mil duzentos e quarenta e três décimos de milésimos por cento) do imóvel situado na Capital do Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, 15.187, Brooklin, registrado na matrícula nº 465.440, da 11º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo ("11º RFI" e "Torre JFL", respectivamente), correspondente as futuras unidades autônomas de finalidade residencial, "em construção", que comporão a Torre JFL, cada uma com área privativa de, no mínimo, 50,700m² ("Alienação Fiduciária de Imóvel"), nos termos do aditamento ao "Instrumento Particular de Alieniação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças" celebrado entre a JFL NU e a Debenturista em 16 de março de 2022 e aditado em 6 de abril de 2022 (conforme aditado de tempos em tempos, "Contrato de Alieniação Fiduciária de Imóvel"); e (iii) cessão fiduciária sobre os direitos creditórios de eventual sobrejeto decorrente da excusão da Alieniação Fiduciária de Imóvel ("Cessão Fiduciária Sobejó" e, em conjunto com a Alieniação Fiduciária de Ações e a Alieniação Fiduciária de Imóvel, "Garantias Reais"), e sendo as Garantias Reais, em conjunto com a Fiança (conforme abaixo definida), as "Garantias", nos termos do aditamento ao "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" celebrado entre a JFL NU e a Debenturista em 1º de março de 2022 ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alieniação Fiduciária de Ações e o Contrato de Alieniação Fiduciária de Imóvel, os "Contratos de Garantia"); (iii) a autorização para a outorga, pela JFL NU, da Fiança; e (iv) a autorização a diretoria da Companhia para celebrar todos e quaisquer documentos necessários e praticar todos e quaisquer atos pertinentes para viabilizar o devido cumprimento do disposto nos itens (i) e (ii) acima, incluindo mas não se limitando (a) à celebração da Escritura de Emissão, dos aditamentos aos Contratos de Garantia e dos demais documentos necessários à Emissão, à Oferta Restrita e à outorga das Garantias, na proporção de cada Parcela Pro Rata das Garantias Reais, em benefício das Emissões; (b) a contratação e remuneração de todos os prestadores de serviços inerentes à realização da Oferta Restrita; (c) a discussão, negociação e definição dos termos e condições das Debêntures, bem como de todos os demais documentos e eventuais aditamentos no âmbito da Emissão, da Oferta Restrita e da outorga das Garantias Reais, na proporção de cada Parcela Pro Rata das Garantias Reais; e (d) à celebração de todos os demais documentos e eventuais aditamentos aos documentos previamente vistos acima; e (iv) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de seus procuradores, no âmbito da Oferta Restrita, para a realização da Emissão, a outorga da Fiança pela JFL NU e das Garantias Reais, na proporção de cada Parcela Pro Rata das Garantias Reais, deliberadas nos itens acima. **5. Deliberações:** Após discussão a respeito das matérias constantes da Ordem do Dia, a unanimidade dos acionistas da Companhia aprova, sem quaisquer ressalvas, reservas e/ou oposições, as seguintes deliberações: (i) a realização da 4ª (quarta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em série única, da Companhia, para colocação privada exclusivamente para a Debenturista, sem qualquer esforço de venda perante investidores, no valor total de R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), nos termos do artigo 59, da Lei das Sociedades por Ações, e suas alterações, nos termos a serem estabelecidos na Escritura de Emissão, as características abaixo relacionadas: (a) **Número da Emissão:** A Emissão constitui a 4ª (quarta) emissão privada de Debêntures da Companhia; (b) **Data da Emissão:** Dia 6 de setembro de 2022 ("Data de Emissão"); (c) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão; (d) **Número de Debêntures:** A Emissão será realizada em série única; (e) **Quantidade de Debêntures:** Serão emitidas 35.000 (trinta e cinco mil) Debêntures; (f) **Valor Nominal Unitário:** As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"); (g) **Forma e Comprovação de Titularidade:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominais da Emissora; (h) **Concessibilidade:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia; (i) **Especie:** As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações; (j) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente; (k) **Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano-base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis calculadas e divulgadas diariamente pela B3 ("Taxa DI"), acrescida de spread (sobretaxa) de 4,30% (quatro inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano-base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"). A Remuneração será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão; (l) **Pagamento da Remuneração das Debêntures:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures ou do Resgate Antecipado Facultativo, nos termos da Escritura de Emissão a Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da Data de Emissão, sem carência, conforme data de pagamento listadas no Anexo V da Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 3 de outubro de 2022 e o último na Data de Vencimento (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"); (m) **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interrupção ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios"); (n) **Vinculação à Emissão de CRI:** A partir da primeira Data de Integralização, os créditos imobiliários das Debêntures serão representados por CCI emitida por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula a Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural", a ser celebrado entre a Securitizadora, Instituição Custodiante e, na qualidade de interveniente-anuente, a Companhia ("Escritura de Emissão de CCI"), sendo que os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI, sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, da Resolução CVM 60, da Lei 14.430 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e do Termo de Securitização ("Operação de Securitização"). Em razão dos regimes fiduciários a serem instituídos pela Debenturista, na qualidade da securitizadora e emissora dos CRI, na forma do artigo 25º da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação; (o) **Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de 7 (sete) anos a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 3 de setembro de 2029 ("Data de Vencimento"), ressalvados os Eventos de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definidos) e Resgate Antecipado Facultativo (conforme abaixo definido), nos termos da Escritura de Emissão; (p) **Colocação:** As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições financeiras de distribuição de valores mobiliários; (q) **Registro Para Negociação:** As Debêntures não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado; (r) **Local de Pagamento:** Os pagamentos devidos pela Emissora e/ou pelos Fidadores, conforme o caso, em favor da Debenturista em decorrência da Emissão serão efetuados mediante depósito na conta de cada patrimônio não separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), mantida em nome da Debenturista, na conta corrente nº 71965-4, agência nº 0350, do Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta Centralizadora"); (s) **Destinação dos Recursos:** Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados diretamente pela Emissora ou indiretamente por meio de sociedades controladas ou investidas na forma da Escritura de Emissão, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros de natureza imobiliária, incluindo, mas não se limitando aos custos associados ao desenvolvimento e gerenciamento das obras futuras nos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão ("Imóveis Lastro") observada a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro e o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previstos no Anexo II da Escritura de Emissão; (t) **Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-á automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação que prevista na Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja dia útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos; (u) **Subscrição, Integralização, Forma de Pagamento e Preço de Integralização:** As Debêntures serão subscritas e integralizadas (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, ou (ii) em caso de integralização das Debêntures em Datas de Integralização posteriores, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescida da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). As Debêntures tornar-se-ão subscritas pela Debenturista mediante a assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, nos termos da minuta constante no Anexo IV à Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição"), e a inscrição do titularidade no livro próprio da Companhia. Nos termos definidos no Boletim de Subscrição, as Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, parcial ou totalmente, de acordo com a fórmula:

Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2 de
24/08/2021, que institui a
Infraestrutura da Chaves Públicas



Esta publicação foi feita de forma 100% digital pela empresa
Diário de Notícias em seu site de notícias.

AUTENTICIDADE DA PÁGINA. A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ao lado ou pelo link