

JFL HOLDING S.A.

CNPJ 31.093.563/0001-03 - NIRE 35.300.535.723

Ata de Reunião do Conselho de Administração Realizada em 02 de Dezembro de 2022

**DATA, LOCAL, HORA:** Ao 02 dias do mês de dezembro de 2022, na sede social da Companhia, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 691, Conjunto 1301, parte, Itaim Bibi, CEP 04531-000, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, às 10:00 horas.

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada em razão da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração.

**PRESENÇA:** Presentes à reunião a totalidade dos Conselheiros, conforme indicado no item "Encerramento" abaixo.

**COMPOSIÇÃO DA MESA:** (i) Sr. Jorge Felipe Lemann, Presidente; e (ii) Sr. Carolina Burg Terpins, Secretária.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (i) nos termos do artigo 4º da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Lei 14.195") e do artigo 13, inciso VII do Estatuto Social da Companhia, examinar, discutir e deliberar sobre a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, para colocação privada, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória ("**Notas Comerciais**"), as quais serão vinculadas aos CRI objeto da 1ª Série da 105ª Emissão da OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Securizadora**"), a serem distribuídos por meio de oferta com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM 476**", "**Oferta Restrita**" e "**CRI**", respectivamente); (ii) deliberar sobre a celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer instrumentos necessários à emissão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao (a) "Termo de Emissão de Notas Comerciais Com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da JFL Holding S.A." ("**Termo de Emissão**"), a ser celebrado entre a Companhia, a Securizadora e Jorge Felipe Lemann, inscrito no CPF sob o nº 011.176.347-95, na qualidade de fiador ("**Fiador**"); (b) na qualidade de interveniente anuente, o "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" ("**Contrato de Cessão Fiduciária**") a ser celebrado entre a Casa dos Ipês Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 33.258.246/0001-17 ("**Casa dos Ipês**"), a Securizadora e a Companhia; e (c) o "Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças" ("**Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária**" e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, "**Contratos de Garantia**") a ser celebrado entre a Companhia, a Souen & Nahas Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 60.296.241/0001-51 ("**S & N**"), a Securizadora e a Casa dos Ipês. (iii) a autorização expressa para a Diretoria da Companhia praticar todos e quaisquer atos necessários à formalização, efetivação e administração das deliberações desta reunião para a emissão das Notas Comerciais, bem como a assinatura de todos e quaisquer instrumentos relacionados à Emissão; e (iv) a ratificação de todos os atos já praticados pela diretoria da Companhia e/ou por seus representantes legais no âmbito da Emissão e da Oferta relacionados às matérias acima.

**DELIBERAÇÕES:** Aprovaram sem ressalvar as seguintes deliberações: **1.** Aprovar, nos termos do artigo 4º da Lei 14.195, a Emissão com as seguintes características: (i) **Número da Emissão:** a Emissão constituirá a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Companhia; (ii) **Quantidade total de Notas Comerciais:** serão emitidas 10.000 (dez mil) Notas Comerciais; (iii) **Valor Nominal Unitário:** R\$1.000,00 (mil reais) por Nota Comercial, na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("**Valor Nominal Unitário**"); (iv) **Número de Séries:** série única; (v) **Valor Total da Emissão:** R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo); (vi) **Forma e Tipo:** As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, nos termos do artigo 51 da Lei 14.195. (vii) **Espécie:** As Notas Comerciais serão da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória. (viii) **Data de Emissão:** A data de emissão das Notas Comerciais será 02 de dezembro de 2022 ("**Data de Emissão**"); (ix) **Prazo de Vencimento:** as Notas Comerciais terão prazo de 2.880 (dois mil, oitocentos e oitenta) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de outubro de 2030 ("**Data de Vencimento**"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e resgate antecipado das Notas Comerciais; (x) **Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização:** As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pela Securizadora pelo seu Valor Nominal Unitário na Data da Primeira Integralização ("**Preço de Integralização**"), por meio da assinatura de boletim de subscrição; (xi) **Colocação:** As Notas Comerciais serão objeto de subscrição privada pela Securizadora; (xii) **Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será atualizado, até o seu efetivo pagamento, pela variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, sempre considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE ("**IPCA/IBGE**") ("**Atualização Monetária**"), calculado de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, desde a respectiva Data de Integralização dos CRI, conforme definido no Termo de Emissão, ou desde a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**"), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, de acordo com fórmula prevista no Termo de Emissão; (xiii) **Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à 9,0000% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias corridos decorridos desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, até a data de cálculo ("**Remuneração das Notas Comerciais**") e calculados conforme fórmula prevista no Termo de Emissão; (xiv) **Pagamento da Remuneração:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 20 de janeiro de 2023, e os demais pagamentos devidos sempre no dia 20 de cada mês ou o Dia Útil subsequente caso este não seja um Dia Útil, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais ("**Primeiro Pagamento da Remuneração**"); (xv) **Amortização Programada das Notas Comerciais:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou resgate antecipado das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, será amortizado mensalmente a partir do 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 22 de janeiro de 2024, e os demais pagamentos devidos sempre no dia 20 de cada mês, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais; (xvi) **Resgate Antecipado Facultativo:** A Emitente poderá realizar a partir do 13º (décimo terceiro) mês ("**Lock up**"), inclusive, contados da Data de Emissão, por livre iniciativa e observado o quanto previsto no Termo de Emissão, um resgate antecipado da totalidade, e não menos que da totalidade, das Notas Comerciais, oportunidade em que será devida a totalidade do Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculados pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização dos CRI, ou Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado ("**Saldo Devedor**") acrescido de prêmio (flat) a ser aplicado sobre o Saldo Devedor, de acordo com o mês em que a liquidação antecipada das Notas Comerciais ocorrer, contados da Data de Emissão ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais**"). Os demais termos do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais serão previstos no Termo de Emissão; (xvii) **Vencimento Antecipado:** as Notas Comerciais estarão sujeitas às hipóteses de vencimento antecipado, conforme definidas no Termo de Emissão; (xviii) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos a serem captados por meio das Notas Comerciais deverão ser utilizados para o pagamento de despesas e gastos futuros, incluindo, mas não se limitando aos custos associados a aquisição, às obras futuras relativas a construção, reforma ou expansão dos imóveis descritos no Termo de Emissão ("**Imóveis Lastro**"); (xix) **Garantias:** Com o objetivo de assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia, por força do Termo de Emissão e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento das despesas e os custos com a execução das garantias ("**Obrigações Garantidas**"), as seguintes garantias serão constituídas: (a) alienação fiduciária de ações de emissão da Casa dos Ipês, detidas pela Companhia e pela S & N a ser compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os titulares dos CRI da 281ª Série da 1ª Emissão da Securizadora, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, em Série Única, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Fidejussória Adicional, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real e Com Garantia Fidejussória Adicional, da Casa dos Ipês Empreendimento Imobiliário S.A." celebrado em 20 de agosto de 2020, conforme posteriormente aditado e do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 281ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Companhia de Securitização", celebrado em 02 de setembro de 2020, conforme posteriormente aditado ("**CRI 2020**"), em que a Casa dos Ipês figura como devedora das debêntures que lastrearam tal emissão; (b) a cessão fiduciária de direitos creditórios que porventura venham a exceder as obrigações garantidas pela alienação fiduciária do imóvel constituída pela Companhia no âmbito dos CRI 2020 e a ser constituída por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária; e (c) fiança a ser constituída pelo Fiador; (xx) **Local de pagamento:** os pagamentos referentes às Notas Comerciais serão efetuados pela Companhia por meio de depósito em conta corrente de titularidade da Securizadora.

**2.** Autorizar a Diretoria da Companhia a celebrar todos e quaisquer instrumentos necessários à emissão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao Termo de Emissão e Contratos de Garantia.

**3.** Autorizar a Diretoria da Companhia a: (i) contratar os prestadores de serviços para a Emissão e para a Oferta; (ii) negociar e definir todos os termos e condições específicos da Emissão que não foram objeto de aprovação desta reunião, em especial as cláusulas e condições de vencimento antecipado, e os termos e condições do Termo de Emissão; e (iii) praticar todos e quaisquer atos necessários à formalização, efetivação e administração das deliberações desta reunião para a emissão das Notas Comerciais.

**4.** Ratificam-se todos os atos relativos à Oferta que tenham sido praticados anteriormente pela Diretoria da Companhia.

**ENCERRAMENTO:** Aprovada a lavratura desta ata, em conformidade com o disposto no inciso VII do Artigo 13 do Estatuto Social. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes. Presidente: Jorge Felipe Lemann; e Secretária: Carolina Burg Terpins. Conselheiros Presentes: Jorge Felipe Lemann, Carolina Burg Terpins, Cláudio Moniz Barreto Garcia e Marina Ângela Medley de Sá. A presente ata é cópia fiel da original lavrada no livro próprio. São Paulo, 02 de dezembro de 2022. Jorge Felipe Lemann - Presidente da Mesa, Carolina Burg Terpins - Secretária da Mesa.

