

JFL Holding S.A.

CNPJ nº 31.093.563/0001-03 - NIRE 35.300.535.723

Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de Outubro de 2023

1. Data, hora e Local: Em 31 de outubro de 2023, às 10:00 horas, na sede social da JFL Holding S.A., localizada na Avenida Rebouças, nº 3.084, 4º andar, parte, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia" ou "Emissora").

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 6.404/76, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"). **3. Mesa:** Carolina Burg Terpins; e Secretário: Daniel Eskinazi. **4. Ordem do dia:** Examinar, discutir e deliberar sobre: 4.1. A autorização para realização, pela Companhia, da sua 6ª (sexta) emissão, nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, de debêntures simples não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 2 (duas) séries, no valor total de R\$82.000.000,00 (cententa e dois milhões de reais) ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), para colocação privada, sem qualquer esforço de venda perante investidores, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Escritura de 6ª (Sexta) Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Duas Séries, da JFL Holding S.A." a ser celebrado entre a Companhia, a Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de debenturista ("Debenturista" ou "Securitizadora"), SPE II JML 125 Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 51.888.921/0001-73 ("SPE II JML 125"); SPE II JML 747 Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 51.920.614/0001-59 ("SPE II JML 747"); JFL Jardim Paulista Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 34.100.091/0001-59 ("SPE JFL Jardim Paulista"); e JFL Rebouças Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 18.704.442/0001-84 ("SPE JFL Rebouças") e, em conjunto com a SPE II JML 125, SPE II JML 747 e SPE JFL Jardim Paulista, as "SPEs Garantidoras"), na qualidade de intervenientes anuentes ("Escritura de Emissão"), sendo as Debêntures subscritas e integralizadas unicamente pela Debenturista, considerando-se que a Emissão realizar-se-á no âmbito da operação de emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), a ser feita pela Securitizadora mediante securitização de créditos imobiliários originados pela Emissora das Debêntures, tal como estabelecido no "Termo de Concessão de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 214ª (Duzentésima Décima Quarta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Debêntures devidas à 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 no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), CRI esses que serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, destinada a investidores profissionais, nos termos dos artigos 25 e 26, inciso VIII, alínea "a" da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei 14.430") e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"); 4.2. A outorga pela Companhia e/ou pelas SPEs Garantidoras, conforme o caso e indicado a seguir, a fim de garantir as suas obrigações assumidas no âmbito da Emissão, das seguintes garantias (em conjunto, as "Garantias"): (1) a alienação fiduciária, da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pelas SPEs Garantidoras, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças", a ser celebrado por e entre a Emissora e, a Securitizadora e as SPEs Garantidoras ("Contrato Alienação Fiduciária sem Condicão Suspensiva"); (2) a alienação fiduciária, sob condição suspensiva, da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE II JML Jardim Paulista e pela SPE JFL Rebouças, nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças sob Condicão Suspensiva"; a ser celebrado por e entre a Emissora, a Securitizadora e as SPEs Garantidoras ("Contrato Alienação Fiduciária com Condicão Suspensiva"); e, quando em conjunto com Contrato Alienação Fiduciária sem Condicão Suspensiva, os "Contratos de Alienação Fiduciária", sendo as Garantias da Securitizadora constantes no item (1) acima e neste item (2), em conjunto, as "Alienações Fiduciárias de Ações"); (3) a cessão fiduciária sob condição suspensiva do domínio resolutível e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis das SPEs Garantidoras decorrentes das participações no resultado do Consórcio JML 747, constituido pela SPE JFL Jardim Paulista e a SPE II JML 747, por meio da celebração do "Contrato de Constituição de Consórcio JML 747" ("Consórcio JML 747"), a fim de viabilizar a exploração e operação de determinadas unidades autônomas de propriedade da SPE II JML 747 ("Unidades Autônomas Oneradas JML") e de unidades autônomas de propriedade da SPE II JML 747 e do Consórcio FL 125, constituído pela SPE II JML 125 e a SPE JFL Rebouças, por meio da celebração do "Contrato de Constituição de Consórcio Para Lima" ("Consórcio FL 125", em conjunto com o Consórcio JML 747, os "Consórcios") a fim de viabilizar a exploração e operação de unidades autônomas de propriedade da SPE II JML 125 ("Unidades Autônomas Oneradas FL 125") e unidades autônomas de propriedade da SPE JFL Rebouças ("Unidades Autônomas Oneradas FL Rebouças"), estas em conjunto com as Unidades Autônomas Oneradas JML, com as Unidades Autônomas Oneradas Jardim Paulista e com as Unidades Autônomas Oneradas FL 125, as "Unidades Autônomas"), as quais compõem o Empreendimento Imobiliário JFL 125 ("Cessão Fiduciária sob Condicão Suspensiva"), e, quando em conjunto com o Empreendimento Imobiliário JML 747 e do Consórcio FL 125, constituído pela SPE II JML 125 e a SPE JFL Rebouças, as quais compõem o Empreendimento Imobiliário JML 747 e do Consórcio Para Lima ("Consórcio FL 125", em conjunto com o Consórcio JML 747, os "Consórcios") a fim de viabilizar a exploração e operação de unidades autônomas de propriedade da SPE II JML 125, vinculadas ao "LT" (duzentésima octogésima primeira) série da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, (4.a) 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, para colocação privada da SPE II JML 125; (4.b) 1ª (primeira) emissão de debêntures não conversíveis em ações, em série única, para colocação privada da SPE II JML 747 e a 1ª (primeira) emissão de debêntures não conversíveis em ações, em série única, para colocação privada da SPE II JML 747, vinculadas à 174ª (centésima septuagésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, (4.c) 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, para colocação privada da SPE JFL Jardim Paulista vinculadas à 34ª (trezentésima quadragésima quarta) série da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora; (4.e) 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, para colocação privada da Casa dos Pés Empreendimento Imobiliário S.A. (CNPJ sob o nº 33.258.246/0001-17), vinculadas à 281ª (duzentésima octogésima primeira) série da 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora; e (4.f) 1ª (primeira) emissão de debêntures não conversíveis em ações, em série única, para colocação privada da SPE II JML 747, vinculadas à 477ª (quadragesima nonagesima sétima) série da 1ª (primeira) emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Securitizadora ("Sobejos"), em favor da Securitizadora e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livres e desembargados de quaisquer ônus ou gravames ("Cessão Fiduciária Sobejos"), nos termos e condições previstos no "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças sob Condicão Suspensiva" a ser celebrado por e entre a Emissora, a Securitizadora e as SPEs Garantidoras ("Contrato de Cessão Fiduciária Sobejos") e, quando em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária sob Condicão Suspensiva e os Contratos de Alienação Fiduciária, os "Contratos de Garantia", bem como a celebração dos Contratos de Garantia, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, suas constituições, contratações, registros, averbações e notificações determinados no âmbito dos referidos instrumentos; 4.3. A autorização à diretoria da Companhia para celebrar todos e quaisquer documentos necessários e práticos todos e quaisquer atos pertinentes para viabilizar o dívido cumprimento do disposto nos itens acima, incluindo mas não se limitando (a) à celebração da Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e dos demais documentos necessários à Emissão, à Oferta e à outorga das Garantias; (b) a contratação e remuneração de todos os prestadores de serviços inerentes à realização da Oferta; (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 e da outorga das Garantias; (d) a celebração de todos os demais documentos e eventuais aditamentos aos documentos previstos acima; e 4.4. A ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, suas constituições, contratações, registros, averbações e notificações determinados no âmbito dos referidos instrumentos; 4.5. Deliberações: Após discussão e respeito das matérias constantes da Ordem do Dia, a unanimidade dos acionistas da Companhia aprova, sem quaisquer reservas, reservas e/ou oposições, as seguintes deliberações: (i) A realização da Emissão, nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações e do Acordo de Acionistas da Companhia, nos termos a serem estabelecidos na Escritura de Emissão, conforme as características abaixo relacionadas: (a) **Número da Emissão:** A Emissão constitui a 6ª (sexta) emissão de Debêntures da Companhia; (b) **Data de Emissão:** 31 de outubro de 2023 ("Data de Emissão"); (c) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão é de R\$82.000.000,00 (oitenta e dois milhões de reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão (conforme abaixo definida), sendo (i) R\$81.000.000,00 (oitenta e um milhões de reais) correspondentes às Debêntures da Primeira Série; e (ii) 1.000.000,00 (um milhão de reais) correspondentes às Debêntures da Segunda Série. (d) **Número de Séries:** A Emissão será realizada em 2 (duas) séries (referidas em conjunto, como "Séries" e, individualmente como "Série"), sendo (i) a primeira série de Debêntures referida como "Debêntures da Primeira Série"; e (ii) a segunda série de Debêntures referida como "Debêntures da Segunda Série"; (e) **Quantidade de Debêntures:** Serão emitidas 82.000 (oitenta e duas mil) Debêntures, sendo (i) 81.000 (oitenta e uma mil) correspondentes às Debêntures da Primeira Série; e (ii) 1.000 (mil) correspondentes às Debêntures da Segunda Série; (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) **Conversibilidade:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Emissora; (i) **Espécie:** 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 da Primeira Série, conforme a Emissora e o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série é atualizado monetariamente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPC"), calculada de forma pro rata temporis por Dias Utéis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), conforme fórmula constante na Escritura de Emissão; (k) **Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 11% (onze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) e Dias Utéis ("Spread" e "Remuneração"). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Utéis 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 constante na Escritura de Emissão; (l) **Prêmio das Debêntures da Segunda Série:** Sem prejuízo da Remuneração, a Debenturista, na qualidade de titular das Debêntures da Segunda Série, fará jus, ainda a prêmio adicional variável calculado de acordo com o retorno financeiro obtido pela Emissora, direta ou indiretamente, em caso de alienação, cessão ou qualquer forma de transferência onerosa, total ou parcial, dos Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo) ("Prêmio Debêntures da Segunda Série"). "Ativos Imobiliários" significam as seguintes frações ideais da área total locável residencial dos empreendimentos imobiliários de natureza mista desenvolvidos nos imóveis: (i) fração ideal equivalente a 40,30% (quarenta e três e trinta centésimos por cento) do Empreendimento Imobiliário JML 747; e (ii) fração ideal equivalente a 58,37% (cinquenta e oito e três e sete centésimos por cento) do Empreendimento Imobiliário JFL 125. O imóvel objeto da matrícula nº 196.122, registrada perante o 4º Ofício do Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo denominado "JML 747" significa o "Empreendimento Imobiliário JML 747", e o imóvel objeto da matrícula nº 154.885, registrada perante o 10º Ofício do Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo denominado "JFL 125", significa o "Empreendimento Imobiliário JFL 125". O Prêmio Debêntures da Segunda Série deverá considerar o preço de alienação, cessão ou transferência, total ou parcial, de cada um dos Ativos Imobiliários ("Alienação"), calculado em cada evento de Alienação, conforme fórmula constante na Escritura de Emissão; (m) **Pagamento da Remuneração das Debêntures:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Primeira Série, do Resgate Antecipado Obrigatório e da Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos da Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, sem carência, conforme data de pagamento listadas no Anexo V da Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 16 de novembro de 2023 e o último na Data de Vencimento (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"); (n) **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Atualização Monetária e da Remuneração, ocorrendo atraso imputável à Emissora no pagamento de qualquer quantia devida à Debenturista, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória convencional, irrevável 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); (o) **Vinculação da Emissão de CRI:** A partir da primeira Data de Integralização, os créditos imobiliários das Debêntures serão vinculados aos CRI, sendo certo que os CRI serão objeto da Oferta ("Operação de Securitização"). Em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na qualidade de securitizadora e emissor das CRI, na forma do artigo 25, caput da Lei das Sociedades por Ações; (p) **Atualização de Monetaria:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme a Emissora, e o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série é atualizado monetariamente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPC"), calculada de forma pro rata temporis por Dias Utéis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), conforme fórmula constante na Escritura de Emissão; (q) **Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao vencimento da Emissão, nos termos da Escritura de Emissão; (r) **Colocação:** As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; (s) **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; (t) **Local de Pagamento:** Os pagamentos devidos pela Emissora, conforme o caso, em favor da Debenturista, direta ou indiretamente, em caso de alienação, cessão ou qualquer forma de transferência onerosa, total ou parcial, dos Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo) ("Prêmio Debêntures da Segunda Série"). "Ativos Imobiliários" significam as seguintes frações ideais da área total locável residencial dos empreendimentos imobiliários de natureza mista desenvolvidos nos imóveis: (i) fração ideal equivalente a 40,30% (quarenta e três e trinta centésimos por cento) do Empreendimento Imobiliário JML 747; e (ii) fração ideal equivalente a 58,37% (cinquenta e oito e três e sete centésimos por cento) do Empreendimento Imobiliário JFL 125. O imóvel objeto da matrícula nº 196.122, registrada perante o 4º Ofício do Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo denominado "JML 747" significa o "Empreendimento Imobiliário JML 747", e o imóvel objeto da matrícula nº 154.885, registrada perante o 10º Ofício do Registro de Imóveis da cidade de São Paulo, estado de São Paulo denominado "JFL 125", significa o "Empreendimento Imobiliário JFL 125". O Prêmio Debêntures da Segunda Série deverá considerar o preço de alienação, cessão ou transferência, total ou parcial, de cada um dos Ativos Imobiliários ("Alienação"), calculado em cada evento de Alienação, conforme fórmula constante na Escritura de Emissão; (u) **Prorrogação da Emissão:** Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao vencimento da Emissão, nos termos da Escritura de Emissão; (v) **Destinacão dos Recursos:** Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Emissora, diretamente ou indiretamente, por meio de sociedades por cotas ou participações, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros de natureza imobiliária, incluindo, mas não se limitando aos custos associados a (i) aquisição e (ii) desenvolvimento e gerenciamento das obras futuras nos imóveis descritos no Anexo I à 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; (w) **Amortização Programada das Debêntures da Primeira Série:** Sem prejuízo das pagamentos em decorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório e da Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos da Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série), será amortizado semestralmente, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês contados da Data de Emissão, em cada

Documentos assinados digitalmente

conforme MP nº 2.200-2 de

24/08/2021, que institui a

Infraestrutura da Chaves Públicas

Brasileira - ICP-Brasil.



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

<https://publilegal.diariodenoticias.com.br/>