DocuSign Envelope ID: 5C3790F7-5E69-4847-8EFC-3B3A2A714BE0

JFL Holding S.A.

CNPJ nº 31.093.563/0001-03 - NIRE 35.300.535.723

Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 31 de Outubro de 2023

1. Data, hora e Local: Em 31 de outubro de 2023, às 11:00 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:** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, a saber: Jorge Felipe Lemann e Carolina Burg Terpins. **3. Mesa:** Presidente: 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 Sociedade 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 (oitenta 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 da 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 JFL 125 Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 51.888.921/0001-73 ("SPE II JFL 125"), SPE II JFL JML 747 Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 51.920.614/0001-22 ("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 JFL 125, SPE II JML 747 e SPE JFL Jardim Paulista, as "SPEs Garantidoras"), na qualidade de interveniente 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 Emissão das Debêntures, tal como estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª (Primeira) e 2ª (Segunda) Séries da 214ª (Ducentésima Décima Quarta) Emissão da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Debêntures devidas 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 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, a Securitizadora e as SPEs Garantidoras ("Contrato Alienação Fiduciária sem Condição Suspensiva"); **(2)** a alienação fiduciária, sob condição suspensiva, da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE JFL Jardim Paulista e pela SPE JFL Rebouças, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças sob Condição Suspensiva*", a ser celebrado por e entre a Emissora, a Securitizadora e as SPEs Garantidoras ("Contrato Alienação Fiduciária com Condição Suspensiva" e, quando em conjunto com Contrato Alienação Fiduciária sem Condição Suspensiva, os "Contratos de Alienação Fiduciária"; sendo as Garantias da Securitização 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 resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis de titularidade das SPE Garantidoras decorrentes das participações no resultado do Consórcio JMF 747, constituído pela SPE JFL Jardim Paulista e a SPE II JML 747, por meio da celebração do "*Contrato de Constituição de Consórcio JML747*" ("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 JFL Jardim Paulista ("Unidades Autônomas Oneradas Jardim Paulista"), as quais compõem o Empreendimento Imobiliário JML 747 e do Consórcio FL 125, constituído pela SPE II JFL 125 e a SPE JFL Rebouças, por meio da celebração do "Contrato de Constituição de Consórcio Faria 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 JFL 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 Autonômas"), as quais compõem o Empreendimento Imobiliário JFL 125 ("Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado por e entre a Emissora, a Securitizadora e as SPEs Garantidoras ("Contrato de Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva"); **(4)** a cessão fiduciária do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis que sobejarem a eventual excussão ou desapropriação das Garantias Sobejo, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo, após a sua utilização para quitação das seguintes dívidas ("Dívidas Objeto das Garantias"): **(4.a)** 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, para colocação privada da SPE II JML 747; **(4.b)** 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, para colocação privada da SPE II JFL 125; **(4.c)** 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 JFL 125, vinculas à série única da 174ª (centésima septuagésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, **(4.d)** 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, para colocação privada da SPE JFL Jardim Paulista vinculadas à 344ª (trecentésima 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 Ipês Empreendimento Imobiliário S.A. (CNPJ sob o nº 33.258.246/0001-17), vinculadas à 281ª (ducentésima 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 JFL Rebouças vinculados à 477ª (quadringentésima septuagésima sétima) série da 1ª (primeira) emissão de certificado de recebíveis da Securitizadora ("Sobejo"), em favor da Securitizadora e seus respectivos sucessores e eventuais cessionários permitidos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames ("Cessão Fiduciária Sobejo"), nos termos e condições previstos no "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"* a ser celebrado por e entre a Emissora, a Securitizadora e as SPEs Garantidoras ("Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo" e, quando em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária sob Condição 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 praticar todos e quaisquer atos pertinentes para viabilizar o devido 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; e **(d) à 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, direta ou indiretamente por meio de seus procuradores, no âmbito da Oferta, para a realização da Emissão e outorga das Garantias, deliberadas nos itens acima. **5. Deliberações:** Após discussão a respeito das matérias constantes da Ordem do Dia, a unanimidade dos conselheiros da Companhia aprova, sem quaisquer ressalvas, reservas e/ou oposições, as seguintes deliberações: (i) A realização da Emissão, nos termos do Estatuto Social 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 Nominativas 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 ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, e o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será 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 ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, 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 Atualizado das Debêntures 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) Dias Úteis ("*Spread*" e "Remuneração"). A Remuneração será calculada 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, 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 inteiros e trinta centésimos por cento) do Empreendimento Imobiliário JML 747; e **(ii)** fração ideal equivalente a 58,37% (cinquenta e oito inteiros e trinta e sete centésimos por cento) do Empreendimento Imobiliário JFL 125. O imóvel objeto da matrícula nº 196.122, registrada perante o 4º Oficial de 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 Oficial de 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 datas 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, 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"); (o) **Vinculação à 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 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; (p) **Prazo e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de 1.813 (mil oitocentos e treze) dias a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de outubro de 2028 ("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; (q) **Colocação:** As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; (r) **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; (s) **Local de Pagamento:** Os pagamentos devidos pela Emissora, conforme o caso, em favor da Debenturista em decorrência da Emissão serão efetuados mediante depósito na conta corrente nº 16681-8, agência nº 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341) ("Conta Centralizadora"), mantida em nome da Debenturista, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outro meio de depósito; (t) **Destinação dos Recursos**: Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Emissora, diretamente ou indiretamente, por meio de sociedades por ela controladas ou investidas, exclusivamente para o pagamento de despesas e gastos futuros de natureza imobiliária, incluindo, mas não se limitando aos custos associados à (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; (u) **Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação 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; (v) **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, acrescido 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 de boletim de subscrição das Debêntures ("Boletim de Subscrição") e a inscrição da titularidade no livro próprio da Emissora. Nos termos definidos no Boletim de Subscrição, as Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, parcial ou totalmente, pela Securitizadora, no ato da subscrição, pelo seu Valor Nominal Unitário, nas datas e na medida em que os CRI (conforme abaixo definido) forem integralizados (cada uma, uma "Data de Integralização"). o Preço de Integralização das Debêntures na(s) Data(s) de Integralização será pago pela Securitizadora à Emissora, após o cumprimento cumulativo das condições precedentes constantes na Escritura de Emissão ("Condições Precedentes"); (w) **Amortização Programada das Debêntures da Primeira Série:** Sem prejuízo dos 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 uma das datas de amortização, conforme tabela prevista no Anexo V da Escritura de Emissão, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de amortização programada das Debêntures da Primeira Série é 15 de outubro de 2026 e a Data de Vencimento, respectivamente. Para fins de amortização das Debêntures da Primeira Série, o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série) será calculado nos termos da fórmula prevista na Escritura de Emissão, cujo resultado será apurado pela Debenturista; (x) **Amortização Programada das Debêntures da Segunda Série:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures, do Resgate Antecipado Obrigatório e da Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos da Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento; (y) **Resgate Antecipado Facultativo**: A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Primeira Série ("Resgate Antecipado Facultativo"). O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures da Primeira Série objeto do Resgate Antecipado Facultativo será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, acrescido dos Encargos Moratórios, se aplicável ("Saldo Devedor"), acrescido, ainda, de prêmio flat definido de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, conforme tabela abaixo.

Data do Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série	Prêmio
A partir da Data de Emissão (inclusive) até 30 de abril de 2025 (exclusive)	5,00% sobre o Saldo Devedor
A partir de 30 de abril de 2025 (inclusive) até 31 de outubro de 2026 (exclusive)	3,00% sobre o Saldo Devedor
A partir de 31 outubro de 2026 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive)	R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

Não será permitido o resgate antecipado facultativo das Debêntures da Segunda Série. (z) **Resgate Antecipado Obrigatório**: Em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da efetiva conclusão de uma Alienação total dos Ativos Imobiliários, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures, com consequente cancelamento das Debêntures, observado o disposto na Escritura de Emissão ("Resgate Antecipado Obrigatório"). O valor do Resgate Antecipado Obrigatório será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série) e ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série), conforme o caso, acrescido da **(a)** respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série, conforme aplicável, até a data do efetivo resgate; acrescido **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** prêmio flat incidente sobre o Saldo Devedor das Debêntures, conforme tabela abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Obrigatório").

Data do Resgate Antecipado das Debêntures	Prêmio
A partir da Data de Emissão (inclusive) até 30 de abril de 2025 (exclusive)	5,00% sobre o Saldo Devedor
A partir de 30 de abril de 2025 (inclusive) até 31 de outubro de 2026 (exclusive)	3,00% sobre o Saldo Devedor
A partir de 31 outubro de 2026 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive)	R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

(aa) **Amortização Extraordinária Obrigatória:** A Emissora e/ou as SPEs Garantidoras, por conta e ordem da Emissora, deverão amortizar extraordinariamente as Debêntures (i) em até 10 (dez) Dias Úteis da data da efetiva conclusão de uma Alienação parcial dos Ativos Imobiliários, a razão entre o saldo devedor das Debêntures e o Valor dos Ativos Imobiliários for superior a 55% (cinquenta e cinco por cento) ("LTV"), de forma que o LTV se mantenha igual ou inferior a 55% (cinquenta e cinco por cento) ("Reenquadramento do LTV"); **(ii)** em até 10 (dez) Dias Úteis da data da efetiva conclusão de uma Alienação parcial dos Ativos Imobiliários, independente da necessidade de Reenquadramento do LTV, hajam recursos remanescentes decorrentes da Alienação (total ou parcial, de um ou mais Ativos Imobiliários) não utilizados no pagamento da Dívida Objeto de Garantia; e **(iii)** recebimento de recursos na Conta Arrecadadora, conforme previsto nos Contratos de Garantia ("Amortização Extraordinária Obrigatória"), observados os termos e condições constantes na Escritura de Emissão. Para fins do item (ii) deste item, caso os recursos remanescentes sejam suficientes para o pagamento do Saldo Devedor das Debêntures, a Emissora e/ou as SPEs Garantidoras, por conta e ordem da Emissora, deverão realizar o Resgate Antecipado Obrigatório. O LTV será calculado no evento de uma Alienação total ou parcial de um ou mais Ativos Imobiliários, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido evento, que deverá ser informado pela Emissora e/ou pelas SPEs Garantidoras à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário ("Data de Verificação do LTV"). "Valor dos Ativos Imobiliários" significa o resultado do valor de mercado indicado em laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários, a ser aprovado pela Debenturista, elaborado por empresa especializada independente, de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ("Laudo de Avaliação") vigentes na data de sua elaboração e disponibilizado à Debenturista, após 10 (dez) dias contados da Alienação de um ativo, o que ocorrer primeiro; descontado o saldo devedor das Dívidas Objeto da Garantia. Serão desconsiderados para fins do cálculo do LTV os Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de qualquer evento que imponha outro Ônus que não aqueles decorrentes das Dívidas Objeto da Garantia e desta Emissão. O valor a ser pago à Debenturista no âmbito da Amortização Extraordinária Obrigatória será equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das Debêntures de cada uma das Séries a ser amortizado, acrescido **(a)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data da efetiva amortização, **(b)** dos Encargos Moratórios, se houver; e **(c)** prêmio flat sobre o saldo devedor das Debêntures, conforme tabela abaixo ("Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória").

Data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures	Prêmio
A partir da Data de Emissão (inclusive) até 30 de abril de 2025 (exclusive)	5,00% sobre o Saldo Devedor
A partir de 30 de abril de 2025 (inclusive) até 31 de outubro de 2026 (exclusive)	3,00% sobre o Saldo Devedor
A partir de 31 outubro de 2026 (inclusive) até a Data de Vencimento (exclusive)	R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)

A Amortização Extraordinária Obrigatória estará limitada ao valor dos recursos oriundos da alienação dos Ativos Imobiliários. Não será devido o prêmio flat sobre o saldo devedor das Debêntures, mencionado acima, caso a alienação dos Ativos Imobiliários seja realizada (i) a qualquer terceiro que venha a ser previamente aprovado pelos Titulares dos CRI em assembleia especial de Titulares dos CRI; ou (ii) a entidade integrante do setor imobiliário, cuja atividade preponderante seja imobiliária, construção, incorporação e administração de imóveis, ou veículos de investimento sob sua gestão, consultoria ou objeto de seu investimento ("Entidade Imobiliária") que, até o momento da alienação, a Emissora e/ou qualquer uma de suas subsidiárias não tenha qualquer tipo de relação societária ou de parceria comercial, tal como a prestação de serviços para ou investimentos em: fundos de investimento geridos, investidos ou de estruturação organizada por referida Entidade Imobiliária. (ab) **Garantias:** Para assegurar o fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, as Debêntures contarão com as Garantias, nos termos da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia. (ac) **Repactuação Programada:** Não haverá repactuação programada das Debêntures; (ad) **Vencimento Antecipado:** Observado os termos da Escritura de Emissão, a Securitizadora poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relativas às Debêntures, na forma prevista na Escritura de Emissão, caso tenha ocorrido e esteja em curso as seguintes hipóteses, sendo certo que a qualificação (automático ou não automático), prazos de curas, limites e/ou valores mínimos (thresholds), especificações, ressalvas e/ou exceções em relação a tais hipóteses serão negociados e definidos na Escritura de Emissão, prevalecendo, em qualquer caso, os termos ali previstos: (i) ocorrência de: (a) liquidação, dissolução, extinção da Emissora ou de quaisquer das SPEs Garantidoras; (b) decretação de falência da Emissora ou de qualquer das SPEs Garantidoras; (c) pedido de autofalência formulado pela Emissora ou por qualquer das SPEs Garantidoras; (d) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora ou de qualquer das SPEs Garantidoras e não devidamente solucionado por meio de depósito judicial e/ou elidido no prazo legal; (e) propositura, pela Emissora ou por qualquer das SPEs Garantidoras, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (f) ingresso, pela Emissora ou por qualquer das SPEs Garantidoras, em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento de recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente; (ii) inadimplemento pela Emissora e/ou pelas SPEs Garantidoras de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, e/ou à Escritura de Emissão e/ou no respectivo Documento da Securitização; (iii) inadimplemento pela Emissora e/ou pelas SPEs Garantidoras de qualquer obrigação pecuniária relativa às Dívidas Objeto das Garantias, e/ou aos documentos da securitização correlatos; (iv) declaração de vencimento antecipado das obrigações assumidas no âmbito das Debêntures, ou das Dívidas Objeto das Garantias; (v) com relação a quaisquer dos bens objeto das Garantias e/ou a quaisquer dos direitos a estas inerentes, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus (assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima ("Ônus"), em quaisquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico; (vi) transformação da forma societária da Emissora; (vii) (a) não utilização, pela Emissora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão conforme o disposto na Escritura de Emissão; e/ou (b) a não apresentação do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios referente à aplicação dos recursos das Debêntures; (viii) transferência do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Emissora, ou das SPEs Garantidoras; (ix) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Emissora ou SPEs Garantidoras; (x) questionamento judicial, pela Emissora ou qualquer sociedade do grupo da Emissora, sobre a validade e/ou exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia; (xi) declaração de invalidade, nulidade ou inexequibilidade de qualquer das disposições da Escritura de Emissão e/ou de qualquer dos Contratos de Garantia por decisão judicial e/ou arbitral; (xii) alteração do objeto social da Emissora; (xiii) qualquer forma de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora dos direitos e das obrigações assumidas na Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia; (xiv) redução de capital social da Emissora e/ou das SPEs Garantidoras; (xv) declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação da Emissora, das SPEs Garantidoras, ou suas respectivas controladas no mercado local ou internacional, na qualidade de devedora ou garantidora, nos termos de um ou mais instrumentos financeiros (incluindo, mas sem limitação, aqueles decorrentes de operações nos mercados financeiro e/ou de capitais); (xvi) existência, a partir da Data de Emissão, de qualquer decisão judicial final e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Emissora e/ou as SPEs Garantidoras; (xvii) existência, contra a Emissora e/ou SPEs Garantidoras, de sentença condenatória, ou decisão administrativa ou arbitral, em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme aplicável, relacionados a: (a) crimes ambientais, incluindo à Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), ressalvados exclusivamente neste item, os casos em que esteja em curso eventual ajuizamento pela Emissora e/ou SPEs Garantidoras de medidas judiciais visando suspender ou reverter os efeitos da referida decisão judicial, administrativa ou arbitral; (b) emprego de trabalho escravo ou infantil; (c) proveito criminoso da prostituição; (d) infração a qualquer lei ou regulamento nacional contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas sem limitação a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei Anticorrupção"); (xviii) inadimplemento pela Emissora e/ou SPEs Garantidoras de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou em qualquer dos Contratos de Garantia; (xix)caso não sejam formalizadas as Garantias, na forma e prazos constantes nos respectivos Contratos de Garantia; (xx