JUCESP PROTOCOLO
2.807.130/23-9

NK 251 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ 50.364.701/0001-88

NIRE 35.300.613.694

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 9 DE NOVEMBRO DE 2023**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Em 9 de novembro de 2023, às 10h00, na sede social da NK 251 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. (“Companhia”), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.084, 4º andar, Parte, Pinheiros, CEP 05402-600.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** dispensada a convocação prévia nos termos do Artigo 124, § 4º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas.
3. **MESA:** **Presidente** – Carolina Burg Terpins; **Secretário** – Daniel Eskinazi.
4. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:
 - (i) a realização pela Companhia, de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, mediante a emissão de notas comerciais escriturais pela Companhia (“Notas Comerciais”), na forma do respectivo termo de emissão (“**Termo de Emissão**”), a serem subscritas pela OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob n.º 02.773.542/0001-22, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000 (“**Securizadora**”); e a vinculação dos créditos imobiliários (“**CRI**”) decorrentes das Notas Comerciais, pela Securizadora, como lastro de certificados de recebíveis imobiliários, na forma do termo de securitização a ser celebrado entre a Securizadora e o agente fiduciário (“**Termo de Securitização**”) CRI esse que será 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 (“**Operação**”);
 - (ii) a outorga, pela Companhia, das seguintes garantias para assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia no âmbito da Operação (“**Obrigações**”);

OPERAÇÃO

DE

Garantidas”), incluindo (ii.1) a alienação fiduciária do imóvel previsto no *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pela Companhia e pela Securitizadora (“**Alienação Fiduciária de Imóvel**”); (ii.2) a outorga da cessão fiduciária de direitos creditórios de sua titularidade, definidos no Termo de Emissão, na forma prevista no *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pela Companhia, e pela Securitizadora (“**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**”); (ii.3) a constituição de fundo recursos necessários para fazer frente ao pagamento de despesas da Operação durante a Operação (“**Fundo de Despesas**”) e fundo de recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia e/ou dos garantidores durante a Operação (“**Fundo de Reserva**”; e em conjunto com Fundo de Despesas e Fundo de Obras, “**Fundos**”), por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação ou a ela relacionados, que compreendem o Termo de Emissão, o Termo de Securitização, garantias e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto (“**Documentos da Operação**”);

(iii) aprovar a alienação fiduciária de ações detidas pelos acionistas da Companhia, representativas da totalidade de seu capital social, na forma do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado entre os acionistas da Companhia e a Securitizadora, com anuência da Companhia (“**Alienação Fiduciária de Participações**” e “**Contrato de Alienação Fiduciária de Participações**”, respectivamente), de modo a assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;

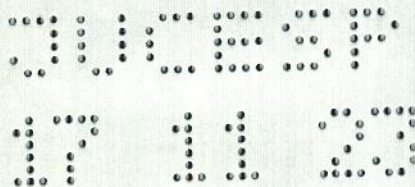
(iv) a autorização à Diretoria da Companhia para implementar as medidas necessárias conforme as deliberações a serem tomadas com relação à Operação; e

(v) a ratificação dos atos praticados pela Diretoria da Companhia referentes à Operação.

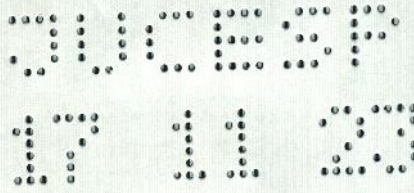
5. **DELIBERAÇÕES:** após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os acionistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem restrições:

(i) aprovar a Emissão das Notas Comerciais pela Companhia, com as seguintes características e condições principais, e que serão detalhadas e reguladas por meio da celebração do Termo de Emissão, bem como a realização da Operação pela Companhia, mediante a celebração dos Documentos da Operação pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários:

(a) **Número de Emissão:** a Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Companhia;



- (b) **Número de Séries:** a Emissão das Notas Comerciais será realizada em série única;
- (c) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão é de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões) na Data de Emissão, abaixo definida;
- (d) **Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, abaixo definida;
- (e) **Quantidade de Notas Comerciais:** serão emitidas 45.000 (quarenta e cinco mil) Notas Comerciais;
- (f) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da Emissão das Notas Comerciais serão integralmente utilizados para custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Companhia, na forma prevista no Termo de Emissão;
- (g) **Local de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, o local da Emissão das Notas Comerciais é a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (h) **Data de Emissão:** a data de emissão das Notas Comerciais será aquela prevista no Termo de Emissão;
- (i) **Prazo e Data de Vencimento:** as Notas Comerciais terão o prazo previsto no Termo de Emissão;
- (j) **Comprovação de Titularidade:** para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será definida conforme o registro realizado pelo Escriturador, observado o disposto na Lei n.º 14.195/2021 e no Termo de Emissão;
- (k) **Registro para Colocação e Negociação:** a colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não; e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada;



- (l) **Subscrição:** as Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora, mediante a assinatura do respectivo boletim de subscrição;
- (m) **Resgate:** o resgate das Notas Comerciais, seja antecipado, facultativo ou não, ocorrerá conforme as hipóteses previstas no Termo de Emissão;
- (n) **Garantia Fidejussória:** as Notas Comerciais contarão com garantia fidejussória, na forma de aval, na forma prevista no Termo de Emissão;
- (o) **Garantias Reais:** as Notas Comerciais contarão com garantia real, representada pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e pela Alienação Fiduciária de Participações, na forma prevista no Termo de Emissão e nos Documentos da Operação;
- (p) **Outras Garantias:** as Notas Comerciais terão ainda, como garantias, a constituição de Fundo de Despesa e Fundo de Reserva, cada qual na forma prevista no Termo de Emissão;
- (q) **Data de Integralização:** qualquer data que ocorrer uma integralização de Notas Comerciais pela Securitizadora, na forma prevista no Termo de Emissão;
- (r) **Integralização:** as Notas Comerciais serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos de integralizações dos CRI, pelo Preço de Integralização, nas respectivas Datas de Integralização, na forma prevista no Termo de Emissão;
- (s) **Vencimento Antecipado:** a Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Companhia decorrentes do Termo de Emissão, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Emissão, observados os prazos de cura aplicáveis estabelecidos no Termo de Emissão;
- (t) **Encargos Moratórios:** em caso de mora de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão, a Companhia ficará, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, sujeita ao pagamento dos seguintes encargos moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: multa de 2% (dois por cento), irredutível e de natureza não compensatória, sobre o saldo total

UNISA

UNISA

vencido e não pago; juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito, na forma prevista no Termo de Emissão;

(u) **Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário:** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado pela variação acumulada da Taxa DI, na forma prevista no Termo de Emissão;

(v) **Remuneração:** As Notas farão jus a uma Remuneração que contemplará juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 3,95% (três inteiros e noventa e cinco por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

(w) **Amortização:** a amortização das Notas Comerciais, seja ordinária ou extraordinária, facultativa ou não, será realizada de acordo com as regras previstas no Termo de Emissão;

(x) **Periodicidade de Pagamentos:** os valores devidos a título de Remuneração das Notas Comerciais serão pagos na periodicidade e de acordo com as respectivas datas de pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, na forma prevista no Termo de Emissão;

(y) **Forma de Pagamento:** os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Operação serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta da Operação, na forma prevista no Termo de Emissão;

(z) **Classificação de Risco:** as Notas Comerciais não serão objeto de classificação de risco (*rating*);

(aa) **Repactuação:** não haverá repactuação programada das Notas Comerciais; e

(bb) **Demais Condições:** todos os termos definidos e demais condições específicas da Emissão das Notas Comerciais serão previstas no Termo de Emissão.

(ii) aprovar a outorga, em favor da Securitizadora, da Alienação Fiduciária de Imóvel, da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e dos Fundos, bem como das Garantias Adicionais, ficando a Diretoria da Companhia desde já autorizada a determiná-las e/ou substituí-las no

2023

11

âmbito da Operação, podendo praticar todos e quaisquer atos exigidos para a sua constituição ou substituição, conforme aplicável, na forma estabelecida nos Documentos da Operação;

(iii) aprovar a Alienação Fiduciária de Participações, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações;

(iv) autorizar a Diretoria da Companhia a celebrar os Documentos da Operação pertinentes, inclusive eventuais aditamentos, bem como praticar todos e quaisquer atos, e adotar quaisquer providências e medidas para a realização da Emissão das Notas Comerciais e da Operação, incluindo, sem limitação: negociar termos e condições dos Documentos da Operação, inclusive eventuais aditamentos; contratar prestadores de serviços; requerer registros perante órgãos públicos e serventias extrajudiciais; cumprir quaisquer condições; e designar procuradores para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário; e

(v) ratificar todos os atos praticados pela Diretoria da Companhia até a presente data para fins de realização da Operação e da Emissão das Notas Comerciais.

ENCERRAMENTO: nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a assembleia, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, conforme o Artigo 130, § 1º da Lei das Sociedades por Ações, a qual, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes: Mesa - Presidente: Carolina Burg Terpins; e Secretário: Daniel Eskinazi; Acionista presente: JFL Nova 01 Empreendimento Imobiliário Ltda.

São Paulo/SP, 9 de novembro de 2023.

Mesa:

DocuSigned by:
Carolina Burg Terpins
Signed By: CAROLINA BURG TERPINS:2594228870
CPF: 2594228870
Signing Time: 09/11/2023 | 17:34:30 BRT
ICP
E251A81C3CD1MCAF958B3BE97F80EE32
Carolina Burg Terpins
Presidente

DocuSigned by:
Daniel Eskinazi
Signed By: DANIEL ESKINAZI:25015477805
CPF: 25015477805
Signing Time: 09/11/2023 | 17:13:53 BRT
ICP
20099F247FD54AD3AE8A31ABA0FF6C5
Daniel Eskinazi
Secretário

(Última página e página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Nk 251 Empreendimentos e Participações S.A. realizada em 9 de novembro de 2023)



Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 0D46B4353CC540B9BAE82A48FD8D1809

Assunto: Complete com a DocuSign: CRI JFL Parque da Cidade - JK 251 - AGE

Envelope fonte:

Documentar páginas: 6

Certificar páginas: 5

Assinatura guiada: Ativado

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 2

Rubrica: 10

Status: Concluído

Remetente do envelope:

TNADV Digital Timoner e Novaes Advogados

Av. Nove de Julho, 4939

7 andar - Torre A

São Paulo, BR-SP 01407200

assinaturadigital@tnadv.com.br

Endereço IP: 179.191.84.42

Rastreamento de registros

Status: Original

09/11/2023 12:54:14

Portador: TNADV Digital Timoner e Novaes

Advogados

assinaturadigital@tnadv.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Carolina Burg Terpins

assinaturas@jflrealty.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/11/2023 17:17:57

ID: a12e4959-3ca2-4729-a975-ac87422c1307

Daniel Eskinazi

daniel.eskinazi@jflrealty.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

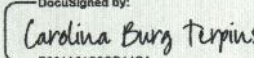
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/11/2023 17:08:43

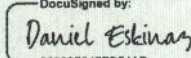
ID: 2f2e08f8-590b-4fde-b407-a5ef748ca1e0

Assinatura

DocuSigned by:

 E261A61C3CD14CA...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.39.50.237

DocuSigned by:

 26099F247FD54AD...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.39.50.237

Registro de hora e data

Enviado: 09/11/2023 13:01:30

Visualizado: 09/11/2023 17:17:57

Assinado: 09/11/2023 17:35:21

Enviado: 09/11/2023 13:01:30

Visualizado: 09/11/2023 17:08:43

Assinado: 09/11/2023 17:14:23

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Camila Franco Leite Amaral

caa@tnadv.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**Copiado**

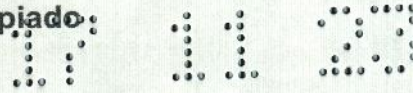
Enviado: 09/11/2023 13:01:31

Eventos de cópia**Status****Registro de hora e data**

Aceito: 19/05/2023 16:25:42
ID: 50adf9b3-a4e3-48fa-833c-bb6d197b6067



Simone Medeiros Paz
svm@tnadv.com.br

Copiado:

Enviado: 09/11/2023 13:01:31

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
(Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10/08/2021 22:51:08
ID: e0997b02-c9c9-4edb-9086-8d9a94cc0d72

Eventos com testemunhas**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do tabelião****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de resumo do envelope****Status****Carimbo de data/hora**

Envelope enviado	Com hash/criptografado	09/11/2023 13:01:31
Entrega certificada	Segurança verificada	09/11/2023 17:08:43
Assinatura concluída	Segurança verificada	09/11/2023 17:14:23
Concluído	Segurança verificada	09/11/2023 17:35:21

Eventos de pagamento**Status****Carimbo de data/hora****Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Timoner e Novas Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system, all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Timoner e Novaes Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: assinaturadigital@tnadv.com.br

To advise Timoner e Novaes Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at assinaturadigital@tnadv.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Timoner e Novaes Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to assinaturadigital@tnadv.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Timoner e Novaes Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to assinaturadigital@tnadv.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Timoner e Novaes Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Timoner e Novaes Advogados during the course of your relationship with Timoner e Novaes Advogados.