

JUCESP
2023



JUCESP PROTOCOLO
2.563.255/23-5



SPE II JFL JML747 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ/MF nº. 51.920.614/0001-22

NIRE 35.3.0062291-0

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 19 DE SETEMBRO DE 2023**

- 1. Data, Hora e Local:** Em 19 de setembro de 2023, às 10:00 horas, na sede da SPE II JFL JML747 Empreendimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), em São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Rebouças, nº 3.084, 4º andar, parte, Pinheiros, CEP 05402-600.
- 2. Convocação e Presença:** Dispensada as formalidades de convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionista representando a totalidade do capital da Companhia, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença de Acionistas.
- 3. Mesa:** Presidente: Carolina Burg Terpins; Secretário: Daniel Eskinazi.
- 4. Ordem do Dia:** Deliberar sobre as seguintes matérias: **(a)** a 1ª Emissão de Debêntures da Companhia (conforme definido abaixo), em conformidade com o disposto no artigo 59, da Lei das Sociedades por Ações, a serem vinculadas à Operação de Securitização (conforme definido abaixo), com o objetivo de financiar a aquisição dos Imóveis (conforme definidos abaixo); **(b)** a 1ª Emissão de Notas Comerciais da Companhia (conforme definido abaixo), as quais poderão ser vinculadas a eventual operação de securitização dos créditos imobiliários relativos às Notas (conforme definido abaixo), também com o objetivo de financiar a aquisição dos Imóveis; **(c)** a outorga, pela Companhia, de garantias em relação às obrigações por ela assumidas no âmbito da 1ª Emissão das Debêntures da Companhia, da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Companhia e da Operação de Securitização; e **(d)** a autorização à Diretoria da Companhia para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar e negociar todos os documentos necessários e/ou convenientes à aquisição dos Imóveis e à realização da 1ª Emissão de Debêntures da Companhia, da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Companhia e da Operação de Securitização.

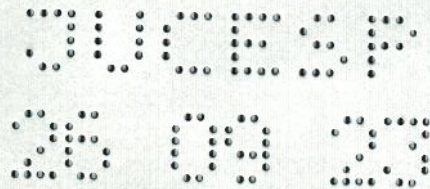
Este documento foi assinado eletronicamente por Carolina Burg Terpins e Daniel Eskinazi.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 9518-B06E-984E-7EF1.



5. **Deliberações:** Inicialmente, foi aprovado pelo acionista presente que a Ata desta Assembleia fosse lavrada sob a forma de sumário, nos termos do §1º do artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações. Após a leitura das matérias objeto da ordem do dia, o acionista presente, sem quaisquer restrições, deliberou o quanto segue:
- 5.1. Com o objetivo de financiar a aquisição de determinadas unidades autônomas, de natureza residencial, objeto de matrículas registradas no 4º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, as quais compõe empreendimento imobiliário de uso misto denominado "Luminus Jardins", situado na Rua José Maria Lisboa, nº 747, Jardim Paulista, CEP 01423-001, no 28º subdistrito – Jardim Paulista ("Imóveis" e "Empreendimento Imobiliário", respectivamente), conforme "*Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis, sob Condições Suspensiva e Resolutiva*", a ser celebrado entre a Companhia, o CSHG Residencial – Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 41.922.239/0001-04 ("CSHG FII"), JFL Holding S.A, inscrita no no CNPJ/MF sob o nº 31.093.563/0001-03 ("JFL Holding") e outros, aprovar a emissão pela Companhia de 102.672 (cento e duas mil, seiscentas e setenta e duas) debêntures da 1ª (primeira) emissão da Companhia, em série única, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, a ser convolada em espécie com garantia real, para colocação privada, perfazendo o montante total de R\$ 31.622.633,17 (trinta e um milhões, seiscentos e vinte e dois mil, seiscentos e trinta e três reais e dezessete centavos) ("1ª Emissão de Debêntures da Companhia"), nos termos e condições do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie Com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da 1ª (primeira) Emissão, para Colocação Privada, da SPE II JFL JML 747 Empreendimento Imobiliário S.A.*" ("Escritura de Emissão" e "Debêntures", respectivamente), a serem subscritas pela Opea Securitizadora S.A, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, ("Securitizadora") e vinculadas à Série Única da 174ª (centésima septuagésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora ("CRI", "Securitização" e "Operação de Securitização", respectivamente), possuindo as Debêntures as características principais descritas a seguir:



- (a) Valor Total da Emissão: R\$ 31.622.633,17 (trinta e um milhões, seiscentos e vinte e dois mil, seiscentos e trinta e três reais e dezessete centavos), na Data de Emissão (conforme definido abaixo);
- (b) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 102.672 (cento e duas mil, seiscentas e setenta e duas) Debêntures pela Companhia;
- (c) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$ 307,99666093 (trezentos e sete reais e noventa e nove milhões, seiscentos e sessenta e seis mil e noventa e três centésimos de milionésimo) ("Valor Nominal Unitário");
- (d) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado monetariamente anualmente, até o seu efetivo pagamento, pela variação anual 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"), nas Datas de Aniversário (conforme definido na Escritura de Emissão) dos meses de outubro de cada ano ("Data de Atualização"), sendo a primeira atualização em 21 de outubro de 2024 ("Atualização Monetária"), calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis, desde a respectiva Data de Integralização dos CRI (conforme definido na Escritura de Emissão), ou desde a última Data de Atualização, o que ocorrer por último, até a próxima Data de Atualização ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures, de acordo com fórmula constante na Escritura de Emissão;
- (e) Amortização Programada: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão) ou do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), nos termos da Escritura de Emissão, o Valor Nominal



Unitário Atualizado será amortizado em cada uma das Datas de Aniversário, após a carência de 24 (vinte e quatro) meses prevista na Escritura de Emissão, conforme tabelas previstas no Anexo V da Escritura de Emissão, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de amortização programada das Debêntures é 20 de outubro de 2025 e 20 de setembro de 2035, respectivamente, calculado nos termos da fórmula prevista na Escritura de Emissão, cujo resultado será apurado pela Securitizadora;

- (f) Remuneração das Debêntures: Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos 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”) e calculados conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão. A Remuneração será paga nas Datas de Aniversário previstas na tabela constante no Anexo V à Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento em 20 de outubro de 2023;
- (g) Data de Emissão: 19 de setembro de 2023 (“Data de Emissão”);
- (h) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- (i) Prazo e Data de Vencimento Final: 4.384 (quatro mil trezentos e oitenta e quatro) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 20 de setembro de 2035;
- (j) Resgate Antecipado Facultativo Total: A partir da Data de Emissão, fica facultado à Companhia realizar, por livre iniciativa e observado o quanto previsto na Escritura de Emissão, um resgate antecipado da totalidade das Debêntures e das Debêntures FL (conforme definido abaixo), desde que de forma simultânea (“Resgate Antecipado Facultativo Total”). Na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e das Debêntures FL,



com relação às Debêntures, será devida a totalidade do Valor Nominal Unitário Atualizado ou seu saldo atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Atualização, o que ocorrer por último, até a data da Resgate Antecipado Facultativo Total, acrescido da Remuneração, 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 Facultativo Total (“Saldo Devedor Atualizado”) acrescido de prêmio (*flat*) de 1% (um por cento) (“Prêmio”), incidente sobre o Saldo Devedor Atualizado das Debêntures (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures”), observada a fórmula e demais termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total estão previstos na Escritura de Emissão;

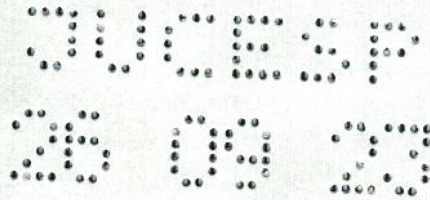
- (k) Amortização Extraordinária Obrigatória: Deverá ocorrer a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures atualizado monetariamente pela variação do IPCA/IBGE, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI ou desde a última Data de Atualização, o que ocorrer por último, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória sempre que ocorrer uma Venda Autorizada, conforme definida na Escritura de Emissão, observadas as condições previstas na Escritura de Emissão;
- (l) Repactuação. As Debêntures não será objeto de repactuação;
- (m) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;



- (n) Local e Horário do Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Companhia por meio de depósito na Conta do Patrimônio Separado, conforme informada na Escritura de Emissão; e
- (o) Garantias: As Debêntures terão as garantias indicadas no item 5.2 abaixo, além de garantia fidejussória outorgada pelos Fiadores (conforme definido na Escritura de Emissão) na Escritura de Emissão.

5.2. Aprovar a outorga, pela Companhia, em garantia ao fiel, pontual e integral pagamento das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia, por força da Escritura de Emissão e dos demais documentos da Operação de Securitização, das seguintes garantias:

- (a) cessão fiduciária de (i) recebíveis da Companhia decorrentes do Consórcio (conforme definido abaixo), correspondente ao somatório da área privativa dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária Debêntures (conforme definido abaixo) em relação à área privativa total dos imóveis que compõem o Consórcio, e da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Companhia presentes e futuros, em face de conta corrente vinculada aberta com a finalidade exclusiva de receber tais recebíveis; (ii) recebíveis da SPE II JFL 125 Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.888.921/0001-73 ("SPE FL") decorrentes do Consórcio FL 125 (conforme definido na Escritura de Emissão), correspondente ao somatório da área privativa de determinados imóveis da SPE FL em relação à área privativa total dos imóveis que compõem o Consórcio FL 125, e da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da SPE FL presentes e futuros, em face de conta corrente vinculada aberta com a finalidade exclusiva de receber tais recebíveis; (iii) totalidade dos recebíveis devidos à Companhia e/ou à SPE FL emergentes de todas as apólices de seguro relacionadas aos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária Debêntures e a determinados imóveis da SPE FL, contratadas ou que venham a ser contratadas, inclusive aqueles decorrentes de indenização por desapropriação (total ou parcial), sinistro (total ou parcial), responsabilidade civil, e lucros cessantes, observadas disposições legais e condominiais aplicáveis; e (iv) quaisquer valores resultantes de eventual desapropriação total ou parcial dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária



Debêntures e/ou de determinados imóveis da SPE FL devidos ou a serem devidos pelo Poder Expropriante à Companhia e/ou à SPE FL em razão da titularidade dos Imóveis e de determinados imóveis da SPE FL, conforme *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Companhia, a SPE FL e a Securitizadora ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Debêntures"), sendo certo que o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis garantirá simultaneamente o pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures e das Debêntures FL (conforme definido abaixo);

(b) alienação fiduciária de parte dos Imóveis, nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, em garantia às obrigações principais e acessórias provenientes das Debêntures ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Debêntures");

(c) cessão fiduciária dos recursos oriundos da execução ou da excussão, a qualquer título, da alienação fiduciária objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Debêntures, nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora, em garantia às obrigações principais e acessórias provenientes das Debêntures ("Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo Debêntures"); e

(d) cessão fiduciária dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios de Sobejo FL (conforme definido na Escritura de Emissão FL) que eventualmente sobejarem, após o integral pagamento de todas as obrigações, principais e acessórias, decorrentes das Debêntures FL, conforme *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Companhia, a SPE FL e a Securitizadora, em garantia às obrigações principais e acessórias provenientes das Debêntures ("Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo Excedente Debêntures").

5.3. Também com o objetivo de financiar a aquisição dos Imóveis, aprovar a emissão pela Companhia de 83.179 (oitenta e três mil, cento e setenta e nove) notas comerciais da 1ª (primeira) emissão da Companhia, em série única, para colocação privada, perfazendo o montante total de R\$ 25.619.018,68 (vinte e cinco milhões,



seiscentos e dezenove mil, dezoito reais e sessenta e oito centavos) ("1ª Emissão de Notas Comerciais da Companhia"), nos termos e condições do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da SPE II JFL 125 Empreendimento Imobiliário S.A." ("Termo de Emissão" e "Notas", respectivamente), a serem subscritas pelo BR Partners Banco de Investimento S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001-17 ("BR Partners" ou "Titular das Notas"), possuindo as Notas as características principais descritas a seguir:

- (a) Valor Total da Emissão: R\$ 25.619.018,68 (vinte e cinco milhões, seiscentos e dezenove mil, dezoito reais e sessenta e oito centavos), na Data de Emissão (conforme definido abaixo);
- (b) Quantidade de Notas: Serão emitidas 83.179 (oitenta e três mil, cento e setenta e nove) Notas pela Companhia;
- (c) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas, na Data de Emissão, será de R\$ 307,99863763 (trezentos e sete reais e noventa e nove milhões, oitocentos e sessenta e três mil, setecentos e sessenta e três centésimos de milionésimo) ("Valor Nominal Unitário");
- (d) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas, conforme o caso, não serão atualizados monetariamente.;
- (e) Amortização Ordinária: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas (conforme definido no Termo de Emissão) ou do Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido abaixo), nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado na periodicidade e de acordo com as respectivas Datas de Pagamento (conforme definido no Termo de Emissão) indicadas no Cronograma de Pagamentos (conforme definido no Termo de Emissão), sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de amortização programada das Notas é 20 de outubro de 2025 e 20 de setembro de 2035, respectivamente, conforme previsto no Termo de Emissão;

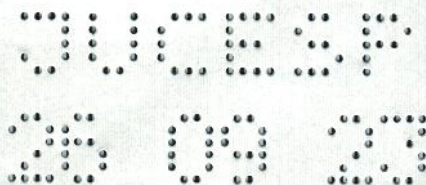


- (f) **Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa (spread) correspondente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos decorridos desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento ("**Remuneração**"), calculados conforme fórmula prevista no Termo de Emissão. A Remuneração será paga nas Datas de Pagamento previstas no Cronograma de Pagamentos, sendo o primeiro pagamento em 20 de outubro de 2023;
- (g) **Data de Emissão:** 19 de setembro de 2023;
- (h) **Local de Emissão:** São Paulo, SP;
- (i) **Prazo e Data de Vencimento Final:** 4.384 (quatro mil trezentos e oitenta e quatro) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 20 de setembro de 2035;
- (j) **Resgate Antecipado Facultativo Total:** A partir da Data de Emissão, fica facultado à Companhia e à SPE FL realizarem, por livre iniciativa e observado o quanto previsto no Termo de Emissão, um resgate antecipado da totalidade das Notas e das Notas FL (conforme definido abaixo), desde que de forma simultânea ("**Resgate Antecipado Facultativo**"). Na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo, será devida a totalidade do Valor Nominal Unitário das Notas e das Notas FL ou seu saldo, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo ("**Saldo Devedor Atualizado**"), acrescido de prêmio (*flat*) de 1% (um por cento) ("**Prêmio**"), incidente sobre o Saldo Devedor Atualizado das Notas ("**Valor do Resgate Antecipado Facultativo**");



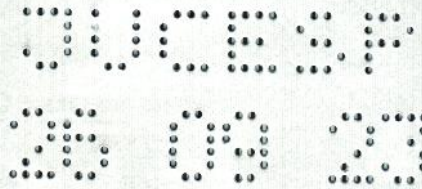
Total das Notas”), observada a fórmula prevista no Termo de Emissão. Os demais termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo estão previstos no Termo de Emissão;

- (k) Amortização Extraordinária Obrigatória: Deverá ocorrer a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário das Notas ou seu saldo, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da respectiva Remuneração, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, sempre que ocorrer uma Venda Autorizada, conforme definida no Termo de Emissão, observadas as condições previstas no Termo de Emissão;
 - (l) Repactuação: As Notas não será objeto de repactuação;
 - (m) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
 - (n) Local e Horário do Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Notas serão efetuados pela Companhia por meio de depósito na Conta da Operação, conforme informada no Termo de Emissão; e
 - (o) Garantias: As Notas terão as garantias indicadas no item 5.4 abaixo, além de garantia fidejussória outorgada pelos Fiaidores (conforme definido no Termo de Emissão) na Escritura de Emissão.
- 5.4. Aprovar a outorga, pela Companhia, em garantia ao fiel, pontual e integral pagamento das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia , por força do Termo de Emissão

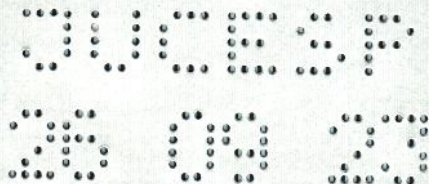


e de eventual securitização do crédito imobiliário relativo às Notas, das seguintes garantias:

- (a) cessão fiduciária de (i) recebíveis da Companhia decorrentes do Consórcio, correspondente ao somatório da área privativa dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária Notas (conforme definido abaixo) em relação à área privativa total dos imóveis que compõem o Consórcio, e da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Companhia presentes e futuros, em face de conta corrente vinculada aberta com a finalidade exclusiva de receber tais recebíveis; (ii) recebíveis da SPE FL decorrentes do Consórcio FL 125, correspondente ao somatório da área privativa de determinados imóveis da SPE FL em relação à área privativa total dos imóveis que compõem o Consórcio FL 125, e da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da SPE FL presentes e futuros, em face de conta corrente vinculada aberta com a finalidade exclusiva de receber tais recebíveis; (iii) totalidade dos recebíveis devidos à Companhia e/ou à SPE FL emergentes de todas as apólices de seguro relacionadas aos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária Notas e a determinados imóveis da SPE FL, contratadas ou que venham a ser contratadas, inclusive aqueles decorrentes de indenização por desapropriação (total ou parcial), sinistro (total ou parcial), responsabilidade civil, e lucros cessantes, observadas disposições legais e condominiais aplicáveis; (iv) quaisquer valores resultantes de eventual desapropriação total ou parcial dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária Notas e/ou determinados imóveis da SPE FL devidos ou a serem devidos pelo Poder Expropriante à Companhia e/ou à SPE FL em razão da titularidade dos Imóveis e de determinados imóveis da SPE FL; e (v) recursos relativos às aplicações financeiras de titularidade da Companhia e da SPE FL, incluindo eventuais rendimentos auferidos, referentes a certificados de depósito bancário de titularidade da Companhia e da SPE FL e a Investimentos Permitidos (conforme definido no Termo de Emissão) realizados por conta e ordem da Companhia e/ou da SPE FL, conforme "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Companhia, a SPE FL e a Debenturista ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Notas"), sendo certo que o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis garantirá simultaneamente o pagamento das obrigações decorrentes das Notas e das Notas FL (conforme definido abaixo);



- (b) alienação fiduciária de parte dos Imóveis, nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Companhia e o Titular das Notas, em garantia às obrigações principais e acessórias provenientes das Notas ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Notas");
- (c) cessão fiduciária dos recursos oriundos da execução ou da excussão, a qualquer título, da alienação fiduciária objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Notas, nos termos do *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Companhia e o Titular das Notas, em garantia às obrigações principais e acessórias provenientes das Notas ("Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo Notas"); e
- (d) cessão fiduciária dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios de Sobejo FL (conforme definido no Termo de Emissão) que eventualmente sobejarem, após o integral pagamento de todas as obrigações, principais e acessórias, decorrentes das Notas FL, conforme *"Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Companhia, a SPE FL e a Titular das Notas, em garantia às obrigações principais e acessórias provenientes das Notas ("Contrato de Cessão Fiduciária de Sobejo Excedente Notas").
- 5.5. Autorizar, desde já, a Diretoria da Companhia a praticar todo e qualquer ato necessário ou conveniente à consecução da aquisição dos Imóveis ou das deliberações tomadas nos itens 5.1, 5.2, 5.3 e 5.4 acima, no que for necessário para a implementação da 1ª Emissão de Debêntures da Companhia, da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Companhia, da Operação de Securitização e de eventual operação de securitização dos créditos imobiliários relativos às Notas, incluindo, mas não se limitando a:
- (a) celebrar o *"Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis, sob Condições Suspensiva e Resolutiva"*, a ser celebrado entre a Companhia, a SPE FL, o CSHG FII, em conjunto com a JFL Holding e outros ("CCV"), tendo como objeto, entre outros itens, a aquisição dos Imóveis e os demais documentos ali mencionados, incluindo o aditamento ao *"Contrato de*



Constituição do Consórcio JML 747”, datado de 19 de novembro de 2021 (“Consórcio”);

- (b) tomar todas as providências necessárias para a realização da 1ª Emissão de Debêntures da Companhia, da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Companhia, da Operação de Securitização e de eventual operação de securitização dos créditos imobiliários relativos às Notas, conforme a legislação aplicável;
- (c) negociar e celebrar todos os documentos e praticar todos os atos necessários à efetivação da 1ª Emissão de Debêntures da Companhia, da 1ª Emissão de Notas da Companhia, da Operação de Securitização e de eventual operação de securitização dos créditos imobiliários relativos às Notas, incluindo, mas não se limitando, à celebração (i) da Escritura de Emissão; (ii) do boletim de subscrição das Debêntures; (iii) do *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão, para Colocação Privada, da SPE II JFL 125 Empreendimento Imobiliário S.A.”* (“Debêntures FL” e “Escritura de Emissão FL”, respectivamente); (iv) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Debêntures; (v) do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Debêntures; (vi) do Contrato de Cessão Fiduciária do Sobejo Debêntures; (vii) do Contrato de Cessão Fiduciária do Sobejo Excedente Debêntures; (viii) do *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Série Única da 174ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.”*, celebrado entre a Securitizadora e o BR Partners, na qualidade de coordenador líder da oferta, com interveniência e anuência da Companhia e da SPE FL; (ix) Termo de Emissão; (x) do boletim de subscrição das Notas; (xi) do *“Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da SPE II JFL 125 Empreendimento Imobiliário S.A.”* (“Notas FL” e “Termo de Emissão FL”, respectivamente); (xii) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Notas; (xiii) do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Notas; (xiv) do Contrato de Cessão Fiduciária do Sobejo Notas; (xv) do Contrato de Cessão Fiduciária do Sobejo Excedente Notas; e (xvi) dos demais instrumentos e aditamentos eventualmente celebrados no âmbito da 1ª Emissão de Debêntures da Companhia, da 1ª Emissão de Notas da Companhia, da Operação de



Securitização, bem como de eventual operação de securitização dos créditos imobiliários relativos às Notas;

- (d) outorgar procurações para representação da Companhia em quaisquer contratos, atos ou documentos relacionados à aquisição dos Imóveis ou à 1ª Emissão de Debêntures da Companhia, à 1ª Emissão de Notas Comerciais da Companhia e à Operação de Securitização, bem à eventual operação de securitização dos créditos imobiliários relativos às Notas; e
 - (e) ratificar todos os atos que tenham sido praticados anteriormente pelos diretores da Companhia relacionados às deliberações acima.
6. **Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a presente Assembleia Geral Extraordinária, da qual se lavrou a presente ata na forma de sumário, que lida e aprovada, segue assinada.

São Paulo, 19 de setembro de 2023.

Carolina Burg Terpins
Presidente

Daniel Eskinazi
Secretário

Acionista:

JFL Holding S.A.





PROTÓCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/9518-B06E-984E-7EF1> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 9518-B06E-984E-7EF1



Hash do Documento

125544A7FC5A7936529D1B3A8916E222E4A5E3DE3B87E374C77AD2BC2778A470

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 19/09/2023 é(são) :

- CAROLINA BURG TERPINS (Signatário) - 269.422.888-70 em 19/09/2023 16:47 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificação: Por email: assinaturas@jflrealty.com.br

Evidências

Client Timestamp Tue Sep 19 2023 16:47:45 GMT-0300 (Hora padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 179.191.107.42

Assinatura:

Hash Evidências:

86005F5B5E12AD5C86F377AB32890BC7CEC71682F81D8CE05E498B72F11B4E55

- Daniel Eskinazi - 250.154.778-05 em 19/09/2023 16:38 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificação: Por email: daniel.eskinazi@jflrealty.com.br

Evidências

Client Timestamp Tue Sep 19 2023 16:38:12 GMT-0300 (Hora padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 179.191.107.42

Assinatura:

00000000

ll

E

00

00

00

Hash Evidências:

05363D6BDC2A7285887764C7CDE9EA8BA86F15781ED33A5262C5F5A8C30664D1

