



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweb/autenticacao?chave1=89eZ6wrB3G9K96Ncld9c9A&chave2=Ug8cwwsph\_-cKj15CvUIRA  
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 17520576949-BERNARDO URBANSKI | 02208516974-RICARDO MAGALHAES URBANSKI

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA**  
**“BR8 SECURITIZADORA S.A.”**  
**CNPJ nº 52.931.501/0001-95– NIRE nº 42300061395**

Aos 05 dias do mês de janeiro de 2024, às 10:40 horas, na Avenida Coronel Marcos Konder, nº 1.207, sala 155-A, Centro, Itajaí, Santa Catarina, CEP – 88.301-303 sede da companhia. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a comprovação da convocação prévia desta assembleia pela imprensa, conforme facultado pelo §4º, do artigo 124, da Lei 6.404/76. **PRESENÇA:** A totalidade dos Acionistas Fundadores representando a totalidade dos subscritores do Capital Social, conforme assinaturas apostas no final desta Ata, que são: **BERNARDO URBANSKI**, brasileiro, natural de Ivaí, PR, casado pelo regime da Comunhão Universal de Bens, empresário, residente e domiciliado em Balneário de Camboriú SC à Avenida Atlântica, 1606 Apto 2401 Centro - CEP 88330-012, inscrito no CPF nº 175.205.769-49 e portador da CI nº 1.849.815 SSP/SC e **BRDS GESTÃO DE IMOVEIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado com sede e foro na cidade de Balneário Camboriú SC, à Avenida Atlântica nº 1606, Apto. 2401, Centro, CEP- 88330-012, inscrita no CNPJ nº 12.851.276/0001-62, arquivada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, sob NIRE nº 42204590102 em 12/11/2010, neste ato representada por seu sócio Administrador Bernardo Urbanski, já acima qualificado. Assumiu a presidência da Assembleia, por aclamação o acionista **Bernardo Urbanski**, que convidou a mim **Ricardo Magalhães Urbanski**, brasileiro, natural de Joaçaba/SC, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da CNH nº 02555816986, expedida pelo DETRAN/SC, inscrito no CPF nº 022.085.169-74, residente e domiciliado em Itajaí/SC, à Rua Delfim Mario de Pádua Peixoto nº 350, apto. 1202, Praia Brava, CEP 88306-842, para secretariar a Assembleia, o que aceitei. **ORDEM DO DIA:** 1- Deliberar sobre o cancelamento parcial da Escritura da 1ª Emissão Privada de Debêntures da Companhia; 2- Deliberar sobre a autorização para a elaboração da 2ª Escritura de Emissão Privada de Debêntures da Companhia; 03- Parecer do Conselho Fiscal; 04- Lavratura da Ata em forma de sumário. **DELIBERAÇÕES:** Tomando a palavra, o Presidente inicialmente informou que a companhia se enquadra nos requisitos estabelecidos no art. 294 da Lei 6.404/76 e, em atenção ao **item 01** da Ordem do Dia, o senhor Presidente informou ter em mãos a proposta da Diretoria para o cancelamento parcial da Escritura da 1ª Emissão Privada de Debêntures da Companhia realizada em 21 dias do mês de novembro de 2023, arquivada na JUCESC em 23/11/2023 sob nº ED007862000 Protocolo 236840754, da qual são canceladas 200 (duzentas) debêntures da 1ª série totalizando R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais); 200 (duzentas) debêntures da 2ª série totalizando R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais); 200 (duzentas) debêntures da 3ª série totalizando R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais); 500 (quinhentas) debêntures da 4ª série totalizando R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); 500 (quinhentas) debêntures da 5ª série totalizando R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); 600 (seiscentas) debêntures da 6ª série totalizando R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais); 631 (seiscentas e trinta e uma) debêntures da 7ª série totalizando R\$ 6.310.000,00 (seis milhões trezentas e dez



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 30/01/2024 Data dos Efeitos 30/01/2024

Arquivamento 20245859373 Protocolo 245859373 de 30/01/2024 NIRE 42300061395

Nome da empresa BR8 SECURITIZADORA S.A

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 534081689790187

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/01/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

30/01/2024



mil reais), o que contou com a aprovação unânime dos acionistas. Em atenção ao **item 02** da Ordem do Dia, o senhor Presidente solicitou a mim, que procedesse a leitura da proposta da Escritura da 2ª Emissão Privada de Debêntures da Companhia, que a seguir segue transcrita: **ESCRITURA PARTICULAR DA 2ª EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES**, no valor de **R\$ 210.000.000,00** (duzentos e dez milhões de reais), as quais terão as seguintes características e condições: **DAS CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES a). Número de série e valor nominal unitário:** A presente emissão será realizada em **12** (doze) séries, sendo a **1ª** (primeira) série composta de 1.500 (um mil e quinhentas) debêntures de valor unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), totalizando R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais); a **2ª** (segunda) série composta de 1.000 (um mil) debêntures de valor unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), totalizando R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); a **3ª** (terceira) série composta de 1.500 (um mil e quinhentas) debêntures de valor unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), totalizando R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais); a **4ª** (quarta) série composta de 1.500 (um mil e quinhentas) debêntures de valor unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), totalizando R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais); a **5ª** (quinta) série composta de 1.500 (um mil e quinhentas) debêntures de valor unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), totalizando R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais); a **6ª** (sexta) série composta de 1.500 (um mil e quinhentas) debêntures de valor unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), totalizando R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais); a **7ª** (sétima) série composta de 1.500 (um mil e quinhentas) debêntures de valor unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), totalizando R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais); a **8ª** (oitava) série composta de 2.000 (duas mil) debêntures de valor unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), totalizando R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); a **9ª** (nona) série composta de 2.000 (duas mil) debêntures de valor unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), totalizando R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); a **10ª** (décima) série composta de 2.000 (duas mil) debêntures de valor unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), totalizando R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); a **11ª** (décima primeira) série composta de 2.000 (duas mil) debêntures de valor unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), totalizando R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); a **12ª** (décima segunda) série, composta de 3.000 (três mil) debêntures de valor unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), totalizando R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); **b). Da emissão e a forma de subscrição:** Todas as debêntures serão emitidas de forma sucessiva, sem lapso temporal mínimo entre uma e outra, nos valores mencionados na letra “a” acima e serão distribuídas e colocadas no mercado em caráter particular e privado, sem intermediação de terceiros. **c). Forma:** As debêntures serão da forma nominativa, com ou sem emissão de certificado, sendo o registro e a transferência de tais títulos efetuados em livro próprio, o qual permanecerá na sede da companhia emissora, sob sua guarda e responsabilidade. **d). Espécie e Conversibilidade:** As debêntures são da espécie subordinada, não conversíveis em ações. **e). Data de Vencimento e Rendimento:** As debêntures da presente emissão terão prazo de vencimento para 721 (setecentos e vinte e um) dias, a contar da data de sua integralização, cujo rendimento, ressalvado o disposto na



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 30/01/2024 Data dos Efeitos 30/01/2024

Arquivamento 20245859373 Protocolo 245859373 de 30/01/2024 NIRE 42300061395

Nome da empresa BR8 SECURITIZADORA S.A

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 534081689790187

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/01/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

30/01/2024

letra “o” desta Escritura, será a seguinte: as debêntures da **1ª série** terão um rendimento mensal de 2% (dois por cento) ao mês; as debêntures da **2ª série** terão um rendimento mensal equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do CDI- Certificado de Depósito Bancário ocorrido no período; as debêntures da **3ª série** terão um rendimento mensal equivalente a 130% (cento e trinta por cento) do CDI- Certificado de Depósito Bancário ocorrido no período; as debêntures da **4ª série** terão um rendimento mensal equivalente a 140% (cento e quarenta por cento) do CDI- Certificado de Depósito Bancário ocorrido no período; as debêntures da **5ª série** terão um rendimento mensal equivalente a 150% (cento e cinquenta por cento) do CDI- Certificado de Depósito Bancário ocorrido no período; as debêntures da **6ª série** terão um rendimento mensal equivalente a 160% (cento e sessenta por cento) do CDI- Certificado de Depósito Bancário ocorrido no período; as debêntures da **7ª série** terão um rendimento mensal equivalente a 170% (cento e setenta por cento) do CDI- Certificado de Depósito Bancário ocorrido no período; as debêntures da **8ª série** terão um rendimento mensal equivalente a 180% (cento e oitenta por cento) do CDI- Certificado de Depósito Bancário ocorrido no período; as debêntures da **9ª série** terão um rendimento mensal equivalente a 200% (duzentos por cento) do CDI- Certificado de Depósito Bancário ocorrido no período; as debêntures da **10ª série** terão um rendimento mensal equivalente a 220% (duzentos por cento) do CDI- Certificado de Depósito Bancário ocorrido no período; as debêntures da **11ª série** terão um rendimento mensal equivalente a 250% (duzentos e cinquenta por cento) do CDI- Certificado de Depósito Bancário ocorrido no período; as debêntures da **12ª série** terão um rendimento mensal equivalente a 280% (duzentos e oitenta por cento) do CDI- Certificado de Depósito Bancário ocorrido no período; O debenturista poderá optar por receber o rendimento em período mensal, semestral, anual ou por ocasião do vencimento e resgate das debêntures, devendo manifestar esta intenção, no ato da assinatura do Termo de Opção de Compra de Debêntures, a qual somente poderá ser alterada com a anuência e concordância da Diretoria da Companhia Emissora. **f). Emissão de certificados:** A emissora poderá, por solicitação dos debenturistas, emitir certificados de debêntures no momento da subscrição de tais títulos. Para todos os fins de direito, a titularidade das debêntures será comprovada pelo Livro de Registro de Debêntures Nominativas e pelo correspondente recibo de pagamento. **g). Vencimento antecipado:** Ocorrerá, no entanto, o vencimento antecipado das debêntures no caso de dissolução da companhia emissora. **h). Integralização:** A integralização das debêntures subscritas será feita em moeda corrente nacional ou por qualquer outra forma de pagamento legalmente permitida em direito e será realizada em parcela única no ato da subscrição. As debêntures subscritas somente poderão ser negociadas com outros investidores, de forma particular e privada, após totalmente integralizadas, devendo o Debenturista, informar a Companhia a referida transferência. **i). Direito de Preferência:** Não haverá direito de preferência na subscrição das debêntures. **j). Acordo de acionistas:** Na data da presente emissão de debêntures, não consta nenhum acordo de acionistas da Companhia Emissora. **k). Prorrogação dos prazos de pagamentos:** Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação, por quaisquer das partes, até o primeiro dia



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 30/01/2024 Data dos Efeitos 30/01/2024

Arquivamento 20245859373 Protocolo 245859373 de 30/01/2024 NIRE 42300061395

Nome da empresa BR8 SECURITIZADORA S.A

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 534081689790187

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/01/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

30/01/2024

útil subsequente, se a data de pagamento coincidir com dia em que não houver expediente comercial ou bancário na cidade de Itajaí/SC, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos. **l). Encargos moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia, tanto por parte do debenturista, quanto por parte da companhia emissora, os débitos vencidos e não pagos ficarão sujeitos a multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sendo ambos computados sobre os valores em atraso devidamente atualizados, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, com base no IGPM editado pela Fundação Getúlio Vargas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. **m). Publicidade:** Todos os atos e decisões que vierem, de qualquer forma, a envolver interesses dos debenturistas deverão ser obrigatoriamente comunicados, na forma de correspondência com aviso de recebimento, e-mail certificado ou correspondência protocolada. A mudança de endereço de qualquer dos debenturistas deverá ser comunicada imediatamente à emissora. **n). Aquisição facultativa:** A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir debêntures desta emissão em circulação, por preço não superior ao seu valor nominal, acrescido dos rendimentos calculados “*pró rata die*”, observando o disposto no § 3º do artigo 55, da Lei nº 6.404/76, com redação dada pela Lei nº 12.431, de 24/06/2011. As debêntures objeto de tal aquisição poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria da emissora, ou colocadas novamente no mercado, em caráter particular e privado, por deliberação da Assembleia. **o). Resgate Antecipado:** As debêntures da presente emissão poderão ser resgatadas antecipadamente, por solicitação dos debenturistas, e deliberação da Diretoria, mediante aviso prévio de 30 dias através de correspondência protocolada. Neste caso o resgate, total ou parcial, será procedido pela Companhia Emissora, pelo seu valor nominal acrescido do rendimento “*pro rata mês*”, sendo que, em caso de resgate antecipado, o rendimento sofrerá as seguintes reduções a título de penalidade: **o.1)** Se o resgate, total ou parcial ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias de sua aquisição e integralização, da remuneração serão deduzidos 20% (vinte por cento) a título de multa e penalidade; **o.2)** Se o resgate, total ou parcial ocorrer de 181 (cento e oitenta e um) a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias de sua aquisição e integralização, da remuneração serão deduzidos 10% (dez por cento) a título de multa e penalidade; **o.3)** Se o resgate, total ou parcial ocorrer de 366 (trezentos e sessenta e seis) a 720 (setecentos e vinte) dias de sua aquisição e integralização, da remuneração serão deduzidos 5% (cinco por cento) a título de multa e penalidade; **o.4)** Se o resgate, total ou parcial ocorrer após 721 (setecentos e vinte e um dias) dias de sua aquisição e integralização, a remuneração não sofrerá nenhuma redução a título de penalidade; **p). Deliberação dos Debenturistas:** Os debenturistas poderão reunir-se em assembleia, sendo esta convocada por qualquer subscritor representante de no mínimo 10% (dez por cento) dos títulos, através de correspondência com aviso de recebimento ou e-mail certificado. A aprovação de modificações nas condições das debêntures depende de voto favorável da maioria simples dos debenturistas. **q). Ratificação pela Assembleia de Acionistas:** Tal deliberação, para efeito de aceitação será submetida à assembleia geral da companhia emissora. **r). Fornecimento de**



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 30/01/2024 Data dos Efeitos 30/01/2024

Arquivamento 20245859373 Protocolo 245859373 de 30/01/2024 NIRE 42300061395

Nome da empresa BR8 SECURITIZADORA S.A

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 534081689790187

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/01/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

30/01/2024

**documentos:** A emissora se obriga a fornecer aos debenturistas: **r.1)** no prazo máximo de 90 (noventa) dias, após o término de cada exercício social, cópia de suas demonstrações financeiras completas, relativas ao respectivo exercício social; **r.2)** imediatamente, qualquer informação relevante para a presente emissão de debêntures, que lhe venha a ser solicitada; **r.3)** imediatamente após o seu recebimento, cópia de qualquer correspondência, notificação judicial ou extrajudicial recebida pela emissora; **r.4)** no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados da respectiva data de vencimento, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações se solicitado pelos debenturistas. **s). Demais Obrigações:** A emissora se obriga, ainda, a não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor e, se estiver em mora relativamente ao pagamento de quaisquer valores devidos aos debenturistas, referentes às debêntures objeto desta Escritura de Emissão, não pagar dividendos aos acionistas, ressalvado o disposto no artigo 202, da Lei nº 6.404/76, nem qualquer outra participação estatutariamente prevista, cessando tal proibição tão logo seja purgada a mora. **t). Do capital, incorporação fusão e cisão:** A companhia não poderá promover a redução do capital social, incorporação, fusão ou cisão da emissora, sem prévia aprovação pela maioria dos debenturistas, reunidos em assembleia especial; **u). Dos direitos dos debenturistas:** Não será presumida a renúncia a qualquer direito, em razão de atraso ou omissão no seu exercício, por parte do debenturista. Finda a leitura da Escritura da 2ª Emissão Privada de Debêntures da Companhia, o senhor Presidente colocou em votação, o que contou com a aprovação unânime dos acionistas. Em pauta o **item 03** da Ordem do Dia- Parecer Do Conselho Fiscal: Não há Conselho Fiscal Permanente, nem foi instalado no presente exercício. Em pauta o **item 04** da Ordem do dia, foi aprovada a lavratura da ata em forma de sumário nos termos do §1º do art. 130 da Lei 6.404/76 e autorizada a publicação desta ata com a omissão das assinaturas dos presentes. **ENCERRAMENTO:** Encerrada a Ordem do Dia e como ninguém mais se manifestou, o Presidente ordenou a lavratura da presente ata, em forma de sumário, a qual vai transcrita no Livro de Registro de Atas de Assembleias Gerais nº 01, e após lida e achada conforme, foi por mim Secretário e pelo Presidente assinada. Acionistas presentes: Bernardo Urbanski e BRDS Gestão de Imóveis Ltda, por seu sócio Administrador Bernardo Urbanski

---

Bernardo Urbanski  
Presidente

---

BRDS Gastão de Imóveis Ltda  
Bernardo Urbanski  
Acionista

---

Ricardo Magalhães Urbanski  
Secretário



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 30/01/2024 Data dos Efeitos 30/01/2024

Arquivamento 20245859373 Protocolo 245859373 de 30/01/2024 NIRE 42300061395

Nome da empresa BR8 SECURITIZADORA S.A

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 534081689790187

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/01/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

30/01/2024



245859373

## TERMO DE AUTENTICACAO

NOME DA EMPRESA	BR8 SECURITIZADORA S.A
PROTOCOLO	245859373 - 30/01/2024
ATO	007 - ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA
EVENTO	007 - ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA

### MATRIZ

NIRE 42300061395  
CNPJ 52.931.501/0001-95  
CERTIFICO O REGISTRO EM 30/01/2024  
SOB N: 20245859373

### REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 02208516974 - RICARDO MAGALHAES URBANSKI - Assinado em 30/01/2024 às 12:39:12

Cpf: 17520576949 - BERNARDO URBANSKI - Assinado em 30/01/2024 às 12:37:14



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 30/01/2024 Data dos Efeitos 30/01/2024

Arquivamento 20245859373 Protocolo 245859373 de 30/01/2024 NIRE 42300061395

Nome da empresa BR8 SECURITIZADORA S.A

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 534081689790187

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 30/01/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

30/01/2024