

Superfrio Armazéns Gerais S.A.

CNPJ/MF Nº 02.060.862/0011-07 - NIRE 35.300.468.121 - Companhia Fechada

ASSISTÊNCIA ADMINISTRATIVA
FUNDADA EM 1976
CNPJ Nº 02.060.862/0011-07
CNPJ Nº 02.060.862/0011-07

Ata de Reunião do Conselho de Administração Realizada em 15 de Fevereiro de 2024

1. Data, Horário e Local: Realizada no dia 15 de fevereiro de 2024, às 11h00 horas, de forma exclusivamente digital, por meio do link do aplicativo de videoconferência Microsoft Teams, disponibilizado pela **Superfrio Armazéns Gerais S.A.** ("Companhia"), conforme autorizado pelo artigo 124, § 2º-A da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.") e regulamentado pela Instrução Normativa nº 81 do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração, datada de 10 de junho de 2020, conforme alterada ("IN DREI nº 81/2020"). Para todos os fins legais e regulamentares, a presente reunião será considerada como realizada na sede da Companhia, conforme disposto na IN DREI nº 81/2020. **2. Convocação:** A reunião foi convocada por meio de envio de correspondência eletrônica (e-mail) enviada aos membros do Conselho de Administração em 08 de fevereiro de 2024, às 14h35, do e-mail fabiana.santos@superfrio.com.br. **3. Presenças:** Presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia em exercício, ou seja, os Srs. (i) **Marcelo Tappis Dias**, (ii) **Gil Conrado Karsten**, residente no Uruguai; (iii) **Fernanda Garrelhas Miranda**; e (iv) **Nathan Hale Harwell**, os quais participaram por meio de videoconferência, conforme facultada o artigo 13 do Estatuto Social da Companhia. **4. Mesa:** Presidência pelo Sr. **Marcelo Tappis Dias** e secretariado pelo Sr. **Alexandre Augusto Brandão**. **5. Ordem Do Dia:** Examinar, discutir e deliberar sobre as seguintes matérias: (i) a aprovação, nos termos do artigo 15, item (i), do estatuto social da Companhia, da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (Duas) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático de Distribuição, da Companhia, no valor total de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Emissão", "Debêntures", respectivamente), nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 9ª (Nona) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 2 (Duas) Séries, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático de Distribuição, da Superfrio Armazéns Gerais S.A." ("Escritura de Emissão"), a ser firmado, entre a Companhia, a CERFI - Logística, Armazenagem Frigorífica e Agroindústria Ltda., ("CERFI" ou "Garantidora"), a Log Rio Logística Ltda. ("Log Rio" ou "Fiadora"), e quando em conjunto com a CERFI, as "Garantidoras" e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Agente Fidejussório"), nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Valores Mobiliários"), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"); (ii) a aprovação da outorga, pela Companhia, da Cessão Fiduciária de Recebíveis (conforme abaixo definido), em favor dos titulares das Debêntures, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão; e (iii) a aprovação da outorga, pela Companhia, de procurações no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, por prazo de validade de 1 (um) ano, renovável por períodos iguais durante toda a vigência do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido); (iv) aprovar a outorga, pela Companhia, em 2º (segundo) grau, pela Alienação Fiduciária Emissora (conforme abaixo definido), em favor dos titulares das Debêntures, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão; (v) autorizar a outorga, pela Companhia, de procurações no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária Emissora, de 1 (um) ano, renovável por períodos iguais durante toda a vigência do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel Emissora (conforme abaixo definido); (vi) autorizar a diretoria da Companhia, ou seus procuradores, a contratar o Coordenador Líder (conforme abaixo definido) no âmbito da Oferta; (b) contratar os prestadores de serviços para a Emissão, tais como o Agente Fidejussório, o escriturador, o agente de liquidação, a B3 ou qualquer outro prestador de serviço de sistema de negociação da Debêntures no mercado secundário, os assessores legais, entre outros; e (c) negociar e definir todos os termos e condições específicos da Emissão e da Oferta que não foram objeto de aprovação desta Reunião de Conselho de Administração; (vii) autorizar a diretoria da Companhia, ou seus procuradores, a praticar todos os atos e assinar todos os documentos e aditamentos necessários à realização e correta formalização da participação e outorga Alienação Fiduciária Emissora e a Cessão Fiduciária Recebíveis, incluindo, sem limitação, a celebração dos Contratos de Garantia, da Escritura de Emissão e do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), no âmbito da Oferta, bem como providenciar todos os registros nos cartórios de títulos e documentos e/ou cartório de registro de imóveis competentes que se façam necessários; (viii) a ratificação de todos os atos relativos às matérias dos itens (i) a (v) acima que tenham sido praticados anteriormente pela Diretoria e demais representantes da Companhia. **Deliberações:** Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, foi deliberada, por unanimidade de votos válidos dos Conselheiros e sem quaisquer restrições, nos termos do Estatuto Social da Companhia: **6.1.** A aprovação, nos termos do artigo 15, item (i), do estatuto social da Companhia, da Emissão e Oferta das Debêntures, com as seguintes características e condições: (i) **Número da Emissão:** a Emissão representa a 9ª (nona) emissão de debêntures da Emissora; (ii) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão será de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("Valor Total da Emissão"); sendo (i) R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) correspondentes às Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo); e (ii) R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais) correspondentes às Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo); (iii) **Data de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será a data definida na Escritura de Emissão ("Data de Emissão"); (iv) **Data de Início da Rentabilidade:** para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade, para as Debêntures de cada uma das Séries, será sua respectiva Data da Primeira Integralização ("Data de Início da Rentabilidade"); (v) **Prazo e Data de Vencimento:** sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos na Escritura, as Debêntures terão prazo de vencimento de 731 (setecentos e trinta e um) dias, contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento"); (vi) **Número de Séries:** a Emissão será realizada em 2 (duas) séries (em conjunto, as "Séries", e, individual e indistintamente, "Série"), sendo: (i) as Debêntures objeto da Oferta distribuídas no âmbito da primeira Série ("Primeira Série") doravante denominadas "Debêntures da Primeira Série"; e (ii) as Debêntures objeto da Oferta distribuídas no âmbito da segunda Série ("Debêntures da Segunda Série") doravante denominadas "Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Série, "Debêntures"; (vii) **Quantidade de Debêntures:** serão emitidas 250.000 (duzentas e cinquenta mil) Debêntures, sendo (i) 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures da Primeira Série; e (ii) 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures da Segunda Série; (viii) **Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"); (ix) **Colocação e Plano de Distribuição:** as Debêntures serão objeto de distribuição pública destinada a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), sob regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Debêntures, nos termos do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em 2 (Duas) Séries, para Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático de Distribuição, da Superfrio Armazéns Gerais S.A.", a ser celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição"); (x) **Destinação dos Recursos das Debêntures da Primeira Série:** Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da Emissão das Debêntures da Primeira Série serão destinados ao: (i) pagamento das seguintes dívidas da Emissora, as quais totalizam, nesta data um montante equivalente a aproximadamente R\$ 87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais); (i.a) Cédula de Crédito Bancário nº 10228978-2 emitida pelo Banco Itaú Unibanco S.A. em favor da Emissora; e (i.b) notas comerciais escriturais da 4ª emissão da Emissora (em conjunto, as "Dívidas Existentes"); e (ii) para propósitos corporativos gerais da Emissora ("Dívidas Existentes" e "Destinação dos Recursos das Debêntures da Primeira Série"); (xi) **Destinação dos Recursos das Debêntures da Segunda Série:** Os recursos líquidos captados pela Emissora por meio da Emissão das Debêntures da Segunda Série, observado o disposto na Escritura de Emissão, serão destinados exclusivamente para o pagamento do preço de aquisição do Imóvel Nova Santa Rita (conforme abaixo definido) ("Aquisição - Imóvel Nova Santa Rita") e "Destinação dos Recursos das Debêntures da Segunda Série" e, quando em conjunto com a Destinação dos Recursos das Debêntures da Primeira Série, "Destinação dos Recursos"; (xii) **Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade:** as Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelares ou certificados, e, para todos os fins de direito, sua titularidade será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, conforme o caso, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato expedido pela B3, em nome de cada Debenturista; (xiii) **Conversibilidade:** as Debêntures serão emitidas, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora; (xiv) **Espécie:** as Debêntures serão da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das S.A.; (xv) **Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica:** as Debêntures serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do CVM, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3. Nos termos do artigo 86, inciso V, da Resolução CVM 160, a negociação das Debêntures no mercado secundário somente poderá ser destinada a Investidores Profissionais, devendo a Emissora cumprir as obrigações previstas no artigo 89 da Resolução CVM 160; (vii) **Local de Pagamento:** os pagamentos referentes às Debêntures serão efetuados pela Emissora no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos operacionais adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (ii) os procedimentos adotados pelo Escriturador para as Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3; (viii) **Preço de Subscrição e Forma de Integralização:** As Debêntures da Primeira Série serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição ("Data da Primeira Integralização da 1ª Série"), pelo seu Valor Nominal Unitário, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3. Caso qualquer das Debêntures da Primeira Série venha a ser integralizada em data diversa e posterior à Data da Primeira Integralização da 1ª Série, a integralização deverá considerar o seu Valor Nominal Unitário para as Debêntures da Primeira Série, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização. As Debêntures da Segunda Série serão subscritas e integralizadas em conformidade com o disposto no Contrato de Distribuição, devendo sua subscrição e a integralização ocorrer no prazo de até 6 (seis) meses contados da Data de Emissão. As Debêntures da Segunda Série serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição ("Data da Segunda Integralização da 2ª Série" e, em conjunto e indistintamente com a Data da Primeira Integralização da 1ª Série, "Data da Primeira Integralização"), pelo seu Valor Nominal Unitário, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3. Caso qualquer das Debêntures da Segunda Série venha a ser integralizada em data diversa e posterior à Data da Segunda Integralização da 2ª Série, a integralização deverá considerar o seu Valor Nominal Unitário para as Debêntures da Segunda Série, acrescido da Remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a respectiva Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização. As Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures da respectiva Série, integralizadas em uma mesma data; (xviii) **Remuneração:** a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série, desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração em questão, de data de pagamento decorrente da ocorrência e/ou da declaração, conforme aplicável, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou na data de um eventual resgate antecipado das Debêntures, o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser descrita na Escritura de Emissão; (xix) **Pagamento da Remuneração:** sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual Evento de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série será paga em parcelas trimestrais, a partir da Data de Emissão até a data de vencimento (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração"); (xx) **Atualização Monetária das Debêntures:** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures não será atualizado monetariamente; (xxi) **Garantias Reais:** em garantia do fiel, pontual e integral pagamento e/ou cumprimento das obrigações principais e/ou acessórias, presente e/ou futura assumidas pela Emissora e/ou pela Garantidora na Escritura de Emissão, incluindo o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração, dos Encargos Moratórios, se houver, bem como a remuneração do Agente Fidejussório, os custos, as comissões e as despesas devidos pela Emissora e/ou pela Garantidora no âmbito da Escritura de Emissão, incluindo a totalidade das eventuais indenizações, custos, despesas, honorários arbitrados em juízo, e demais encargos comprovadamente incorridos pelo Agente Fidejussório, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures, ou pelos titulares das Debêntures, em decorrência de quaisquer processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e/ou da Escritura de Emissão, inclusive em razão de atos que os titulares das Debêntures tenham que praticar por conta de: (i) custos de cobrança judicial ou extrajudicial decorrentes do inadimplemento, total ou parcial, das Debêntures; (ii) decretação de vencimento antecipado de todo e qualquer montante de pagamento, valor nominal do crédito, remuneração, encargos ordinários e/ou de mora; (iii) incidência de tributos e despesas gerais, conforme aplicáveis, inclusive, sem limitação, por força da excussão das Garantias (conforme abaixo definido); (iv) obrigações de pagar multas, penalidades, honorários, incluindo as remunerações do Agente Fidejussório, do Escriturador e do Agente de Liquidação, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e dos Contratos de Garantia, bem como quaisquer despesas relacionadas, incluindo honorários advocatícios; (v) qualquer outro montante devido pela Emissora e/ou pela Garantidora; e (vi) inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago pela Emissora e/ou pela Garantidora ("Obrigações Garantidas"), nos termos descritos na Escritura de Emissão, a Emissora e a Garantidora, de forma irrevogável e irretirável, constituem e constituirão, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fidejussório, as seguintes garantias reais: (1) cessão fiduciária dos direitos, principais e acessórios, detidos pela Emissora, decorrentes (a) dos direitos creditórios decorrentes de determinado(s) instrumento(s) do contrato e todos e quaisquer créditos, recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, decorrentes, relacionados e/ou emergentes dos direitos de crédito oriundos do(s) instrumento(s) advinhos de determinada conta vinculada de titularidade da Emissora ("Cessão Fiduciária Recebíveis") ("Direitos Creditórios da Emissora" e "Cessão Fiduciária da Emissora", respectivamente), nos termos do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avencas" a ser celebrado, entre a Emissora, na qualidade de cedente, o Agente Fidejussório, na qualidade de credor fiduciário ("Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Emissora"); (2) alienação fiduciária em garantia em 2º (segundo) grau, a ser convertida em 1º (primeiro grau) após o pagamento das Dívidas Existentes, em caráter irrevogável e irretirável, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514"), e dos demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fidejussório, sobre os imóveis de titularidade da Emissora objeto da matrícula nº 8.521, do Cartório do Único Ofício de Benéficos/PA ("Alienação Fiduciária Emissora" e "Imóvel Emissora", respectivamente), nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária Imóveis e Outras Avencas" a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fidejussório ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Emissora"); (3) alienação fiduciária em garantia em 2º (segundo) grau, a ser convertida em 1º (primeiro grau) após o pagamento das Dívidas Existentes, em caráter irrevogável e irretirável, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fidejussório, sobre os imóveis de titularidade da CERFI objeto da matrícula nº 9.773, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Mairinque/SP e da matrícula nº 41.029, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Roque/SP ("Alienação Fiduciária CERFI" e "Imóvel CERFI", respectivamente, e, ainda, quando em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel Emissora e o Imóvel Emissora, a "Alienação Fiduciária de Imóveis" e os "Imóveis"), nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária Imóveis e Outras Avencas" a ser celebrado entre a Garantidora e o Agente Fidejussório ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel CERFI") e, quando em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Emissora, os "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis"; (4) caso ocorra a integralização das Debêntures da Segunda Série, alienação fiduciária em garantia, em caráter irrevogável e irretirável, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fidejussório, sobre o imóvel Nova Santa Rita, a ser adquirido pela Emissora, objeto da matrícula nº 127.233, do Registro de Imóveis de Canoas/RS ("Alienação Fiduciária Santa Rita" e "Imóvel Nova Santa Rita", respectivamente, e, em conjunto com a Cessão Fiduciária da Emissora e a Alienação Fiduciária de Imóveis, as "Garantias Reais"), nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária Imóveis e Outras Avencas" a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fidejussório ("Contrato de Alienação Fiduciária Nova Santa Rita") e, em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Emissora e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, os "Contratos de Garantia"; (xxii) **Garantia Fidejussória:** em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiadora, na melhor forma de direito, aceitando a Escritura de Emissão e presta fiança ("Fiança" e, em conjunto com as Garantias Reais, "Garantias") em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fidejussório, obrigando-se por si, ou por seus sucessores a qualquer título, como fiadora e principal pagadora, solidariamente com a Emissora, na forma do artigo 275 e seguintes, bem como do artigo 818 e seguintes do Código Civil, por todas as Obrigações Garantidas; (xxiii) **Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série:** o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 04 (quatro) parcelas, após o período de carência de 12 (doze) meses, contados a partir da Data de Emissão, de acordo com as datas indicadas e percentuais a serem indicados na tabela a ser descrita na Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures da Primeira Série"); (xxiv) **Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série:** o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 05 (cinco) parcelas, após o período de carência de 12 (doze) meses, contados a partir da Data de Emissão, de acordo com as datas indicadas e percentuais a serem indicados na tabela a ser descrita na Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures da 2ª Série"); (xxv) **Encargos Moratórios:** sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo imputabilidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial: (i) multa moratória convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados desde a data do inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive); sendo ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios"); (xxvi) **Classificação de Risco:** não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da oferta para atribuir rating às Debêntures; (xxvii) **Direito de Preferência:** não haverá direito de preferência dos atuais acionistas da Emissora na subscrição das Debêntures; (xxviii) **Desmembramento:** As Debêntures não poderão ser objeto de desmembramento e conferirão aos seus titulares os mesmos direitos; (xxix) **Resgate Antecipado Facultativo Total:** a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, após o término do 6º (sexto) mês, contado a partir da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração e Encargos Moratórios, se for o caso, devidos e ainda não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, acrescido de prêmio equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos) flat ("Prêmio de Resgate Antecipado") sobre o valor total do resgate, ressalvado o disposto na Escritura de Emissão, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra entre o 6º (sexto) e o 12º (décimo segundo) meses, contados a partir da Data de Emissão. Caso o Resgate Antecipado Facultativo Total ocorra após o 12º (décimo segundo) mês, contados a partir da Data de Emissão (data não será devido Prêmio de Resgate Antecipado, caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma data de amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate Antecipado deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento. O Resgate Antecipado Facultativo Total será operacionalizado conforme termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão; (xxx) **Amortização Extraordinária:** não será admitida a realização de amortização extraordinária das Debêntures; (xxxi) **Oferta de Resgate Antecipado:** a Emissora não poderá realizar uma oferta de resgate antecipado total das Debêntures de uma ou ambas as Séries; (xxxii) **Aquisição Facultativa:** a Emissora poderá, após decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contado a partir da Data de Emissão, adquirir Debêntures da Primeira Série e/ou da Segunda Série, devendo tal fato, se assim exigido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Emissora ("Aquisição Facultativa"). As Debêntures adquiridas pela Emissora de acordo com o aqui previsto poderão, a critério da Emissora: (a) ser canceladas; (b) permanecer na tesouraria da Emissora; ou (c) ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Emissora para permanência em tesouraria, se e quando recolocadas no mercado, farão jus a mesma Remuneração das demais Debêntures, respeitados os termos e condições previstos; (xxxiii) **Vencimento Antecipado:** Os titulares das Debêntures e/ou o Agente Fidejussório, agindo em conjunto ou isoladamente, observado o disposto na Escritura de Emissão, deverão, em caso de hipótese de vencimento antecipado automático, ou poderão, por meio de Assembleia Geral de Debenturistas em caso de hipótese de vencimento antecipado não automático, e respeitados os prazos de cura, quando aplicáveis, declarar ou considerar, respectivamente, antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e dos Encargos Moratórios, se houver, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, nos termos da Escritura de Emissão, na ocorrência dos eventos de vencimento antecipado previstos na versão final da Escritura ("Eventos Inadimplemento"), sendo certo que tais eventos de Inadimplemento, prazos de curas, limites e/ou valores mínimos (*thresholds*), especificações, ressalvas e/ou exceções em relação a tais eventos foram negociados e definidos pela Diretoria da Emissora na Escritura, bem como se tais eventos são eventos de vencimento automático ou não automático; (xxxiv) **Reputação:** as Debêntures não serão objeto de reputação programada; (xxxv) **Prorrogação dos Prazos:** considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com o dia que não seja Dia Útil para fins de pagamento, sem qualquer acréscimo ou penalidade ao valor a ser pago. Para todos os fins da Escritura de Emissão, considera-se "Dia Útil" (ou "Dias Úteis") todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (xxxvi) **Agente de Liquidação e Escriturador:** o agente de liquidação e o escriturador da Emissão será a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, Sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, CEP: 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, e (xxxvii) **Demais Características:** As demais características da Emissão e das Debêntures constarão na Escritura de Emissão. **6.3.** A aprovação da outorga pela Companhia, da Cessão Fiduciária Recebíveis. **6.4.** A autorização da outorga, pela Companhia, de procurações no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, por prazo de validade de 1 (um) ano, renovável por períodos iguais durante toda a vigência do respectivo contrato. **6.5.** A aprovação da outorga, pela Companhia, da Alienação Fiduciária de Imóvel da Emissora. **6.6.** A autorização da outorga, pela Companhia, de procurações no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel Emissora, por prazo de validade de 1 (um) ano, renovável por períodos iguais durante toda a vigência do respectivo contrato. **6.7.** A outorga de uma autorização para a Diretoria, direta ou indiretamente por meio de seus procuradores, a, em nome da Companhia: (a) contratar o Coordenador Líder no âmbito da Oferta; (b) contratar os prestadores de serviços para a Emissão, tais como o Agente Fidejussório, o Escriturador, o Agente de Liquidação, a B3 ou qualquer outro prestador de serviço de sistema de negociação da Debêntures no mercado secundário, os assessores legais, entre outros; e (c) negociar e definir todos os termos e condições específicos da Emissão e da Oferta que não foram objeto de aprovação desta Reunião de Conselho de Administração. **6.8.** A autorização à diretoria da Companhia, ou seus procuradores, a praticar todos os atos e assinar todos os documentos e aditamentos necessários à realização e correta formalização da participação e outorga da Alienação Fiduciária Emissora e da Cessão Fiduciária, incluindo, sem limitação, a celebração dos Contratos de Garantia, da Escritura de Emissão e do Contrato de Distribuição, no âmbito da Oferta, bem como providenciar todos os registros nos cartórios de títulos e documentos e/ou cartório de registro de imóveis competentes que se façam necessários. **6.9.** A ratificação de todos os atos relativos às matérias aprovadas nos itens acima que tenham sido praticados até a presente data pela Diretoria e demais representantes da Companhia. **7. Encerramento:** Todos os conselheiros declararam concordar com a realização da presente reunião na forma digital, a utilização do sistema digital disponibilizado pela Companhia, que garante a segurança, confiabilidade e transparência do processo, bem como concordam expressamente com a gravação na íntegra do conclave, cuja gravação integral ficará arquivada na sede da Companhia, nos termos da IN DREI nº 81. O presidente declarou que todos os requisitos para realização da presente reunião foram devidamente atendidos, especialmente aqueles previstos na IN DREI nº 81. O Presidente então colocou a palavra à disposição para quem dela quisesse fazer uso. Não havendo nenhuma manifestação, declarou suspensos os trabalhos pelo prazo necessário à lavratura da presente Ata que, depois de lida e aprovada, foi devidamente assinada pelo presidente e pelo secretário da mesa. **Presidente:** Sr. **Marcelo Tappis Dias**. **Secretário:** Sr. **Alexandre Augusto Brandão**. **Conselheiros:** Marcelo Tappis Dias, Gil Conrado Karsten, Fernanda Garrelhas Miranda e Nathan Hale Harwell. **Ribeira Friel - Secretário SP:** 15 de fevereiro de 2024. **Mesa:** **Marcelo Tappis Dias** - Presidente; **Alexandre Augusto Brandão** - Secretário; **JUCEPS** nº 88.776/24-4 em 01/03/2024. **Maia Crisóstomo Friel** - Secretário Geral.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KNCWT-NCWC2-H59G4-C6R6D

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ FRANCISCO JORGE ROSA FILHO (CPF 056.898.198-75) - FAROL CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA (CNPJ 71.661.599/0001-52) em 13/03/2024 06:27 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinefacil.onlinesolucoesdigitais.com.br/validate/KNCWT-NCWC2-H59G4-C6R6D>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinefacil.onlinesolucoesdigitais.com.br/validate>