

OCTANTE SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF Nº 12.139.922/0001-63

NIRE Nº 35.300.380.517

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA CLASSE SÊNIOR E DA SÉRIE ÚNICA DA CLASSE SUBORDINADA DA 5ª EMISSÃO DA OCTANTE SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 03 DE ABRIL DE 2024.

1. Data, hora e local. Em 03 (três) de abril de 2024, às 11:00h, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Beatriz, nº 226, Alto de Pinheiros, CEP. 05.445-040 na sede da Octante Securitizadora S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 12.139.922/0001-63 ("Emissora" ou "Securitizadora").

Presença. Presentes, conforme a lista de presença constante do **Anexo I** à presente ata, os representantes **(i)** da totalidade dos titulares de certificados de recebíveis imobiliários, das 2ª e 3ª séries da 1ª emissão da Securitizadora (em conjunto, "Titulares de CRI" ou "Investidores", "CRI em Circulação" e "Emissão", respectivamente); **(ii)** da Oliveira Trust. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário, instituição financeira sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Salas 132, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"); e **(iii)** da Emissora.

2. Convocação. Dispensada, em virtude da presença de 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI, representando, na presente data, a totalidade dos CRI em Circulação, conforme o disposto no artigo 28º, § único, da Resolução CVM 60 e nos termos da Cláusula 12.3, do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da Classe Sênior e da Série única da Classe Subordinada da 5ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Octante Securitizadora S.A.*", celebrado em 17 de novembro de 2022 entre a Emissora e o Agente Fiduciário, conforme aditado ("Termo de Securitização").

3. Composição da mesa. Presidente: Rômulo Oliveira Landim e Secretário: Gustavo Pires Madalena

4. Ordem do dia. Deliberar sobre.

- i) Aprovar a não decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente a não realização do Resgate Antecipado dos CRI, em razão da formalização dos novos Documentos da Operação, deliberados na Assembleia Especial de Investidores celebrada em 30 de outubro de 2023, de forma intempestiva (“Evento de Inadimplemento Não Automático”), nos termos das cláusulas 7.29.2 item (i) do Termo de Emissão e 6.2.2 item (i) do Termo de Securitização.
- ii) Aprovar a não decretação do vencimento das Notas Comerciais, e consequentemente a não realização do Resgate Antecipado dos CRI, em virtude do descumprimento do Índice Financeiro referente as Obrigações Tributárias/EBITDA do período de apuração de 31 de dezembro de 2023, previsto na cláusula 7.27.2 item (xxi), subitem (c) do Termo de Emissão.
- iii) Aprovar a alteração da cláusula 7.27.2, item (xxi) do Termo de Emissão e cláusula 6.2.2, item (xx) do Termo de Securitização (“Índices Financeiros”), alterando o parâmetro de medição das Obrigações Tributárias de junho de 2024, para que passe vigorar com a seguinte redação:

Cláusula 7.27.2 – (xxi) – Termo de Emissão

[...]

“ C) *Obrigações tributárias em aberto (parceladas ou não), obrigatoriamente sempre limitado a um volume total de R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais) (“Obrigações Tributárias”) / EBITDA:*
Obrigações Tributárias/EBITDA ≥ 2,0x em 31 de dezembro de 2023;
Obrigações Tributárias/EBITDA ≥ 3,0x em 30 de junho de 2024;
Obrigações Tributárias/EBITDA ≥ 1,50x em 31 de dezembro de 2024;
Obrigações Tributárias/EBITDA ≥ 1,25x em 30 de junho de 2025;
Obrigações Tributárias/EBITDA ≥ 1,0x em 31 de dezembro de 2025;
Obrigações Tributárias/EBITDA ≥ 1,0x em 30 de junho de 2026; e
Obrigações Tributárias/EBITDA ≥ 1,0x em 31 de dezembro de 2026.;
Obs. 1 Os covenants a serem medidos em 30 de junho de 2024, 2025 e 2026 terão como base balanços gerenciais a serem apresentado em até 90 (noventa) dias após o encerramento de cada semestre e será recalculado quando da entrega das Demonstrações Financeiras auditadas consolidadas da Devedora.
Obs. 2 Não deverão ser levados em consideração os contratos de mútuo para o cálculo do covenants de dívida bancária líquida/ EBITDA”

Cláusula 6.2.2 – (xxi) – Termo de Securitização

[...]

“ C) *Obrigações tributárias em aberto (parceladas ou não), obrigatoriamente sempre limitado a um volume total de R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais) (“Obrigações Tributárias”) / EBITDA:
Obrigações Tributárias/EBITDA \geq 2,0x em 31 de dezembro de 2023;*

Obrigações Tributárias/EBITDA \geq 3,0x em 30 de junho de 2024;
Obrigações Tributárias/EBITDA \geq 1,50x em 31 de dezembro de 2024;
Obrigações Tributárias/EBITDA \geq 1,25x em 30 de junho de 2025;
Obrigações Tributárias/EBITDA \geq 1,0x em 31 de dezembro de 2025;
Obrigações Tributárias/EBITDA \geq 1,0x em 30 de junho de 2026; e

Obrigações Tributárias/EBITDA \geq 1,0x em 31 de dezembro de 2026.;
Obs. 1 Os covenants a serem medidos em 30 de junho de 2024, 2025 e 2026 terão como base balanços gerenciais a serem apresentados em até 90 (noventa) dias após o encerramento de cada semestre e será recalculado quando da entrega das Demonstrações Financeiras auditadas consolidadas da Devedora.

Obs. 2 Não deverão ser levados em consideração os contratos de mútuo para o cálculo do covenants de dívida bancária líquida/EBITDA”

- iv) Aprovar a alteração das cláusulas 7.18 e 7.18.2 do Termo de Emissão e cláusulas 3.5 e 3.5.3 do Termo de Securitização para contemplar a dispensa do pagamento de Prêmio, pela Devedora, caso ocorra a realização do resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, e consequentemente o resgate antecipado da totalidade dos CRI (“Resgate Antecipado Facultativo Total”), passando a vigor conforme redação abaixo:

Cláusulas 7.18 e 7.18.2 - Termo de Emissão

“7.18 Resgate Antecipado Facultativo Total. A Sociedade poderá, a qualquer momento, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade, do Titular de Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Facultativo Total”).”

“7.18.2 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o Titular de Notas Comerciais Escriturais fica dispensado ao pagamento do Valor Nominal de Resgate Antecipado de Notas Comerciais, sendo vedado o resgate parcial”

Cláusulas 3.5 e 3.5.3 – Termo de Securitização

“3.5 Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais. Nos termos da Cláusula 7.18 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora poderá, a qualquer momento, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independente da vontade da Emissora e, conseqüentemente, dos Titulares dos CRI, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais, sendo vedado o resgate parcial (“Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais”)”

“3.5.3 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo dos CRI decorrente do Resgate Facultativo Total das Notas Comerciais, a Devedora fica dispensada de quaisquer pagamentos a título de prêmio e valor do saldo devedor das Notas Comerciais.”

- v) Aprovar a inclusão da Cláusula 7.32 no Termo de Emissão e a alteração da Cláusula 3.13 do Termo de Securitização para disciplinar a possibilidade de Amortização Extraordinária, passando a vigor conforme redação abaixo:

7.32 - Termo de Emissão

“7.32 Amortização Extraordinária. A Sociedade poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, promover a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, até o limite de 98% (noventa e oito inteiros por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 7.32.1 abaixo (“Amortização Extraordinária”)”

“7.32.1 A Sociedade deverá comunicar à Securitizadora mediante o envio de comunicação, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis e máxima de 30 (trinta) dias úteis da data da Amortização Extraordinária pretendida. Tal comunicado deverá conter os termos e condições da Amortização Extraordinária, que incluem, mas não se limitam (i) a data efetiva para a realização da Amortização Extraordinária, que deverá ser um Dia Útil; (ii) estimativa prévia do Valor da Amortização Extraordinária (conforme definido abaixo); e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária (“Comunicação de Amortização Extraordinária”)”

“7.32.2 O valor devido pela Sociedade em razão da Amortização Extraordinária Facultativa será confirmado pela Securitizadora no Dia Útil imediatamente anterior à data em que se efetivará o pagamento da Amortização Extraordinária Facultativa e deverá corresponder ao saldo Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais objeto da respectiva Amortização Extraordinária Facultativa (“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa”), sem incidência de prêmio.”

“7.32.3 O valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na data de pagamento da Remuneração imediatamente subsequente”

“7.32.4 O envio da Comunicação de Amortização Extraordinária: (i) implicará na obrigação irrevogável e irretroatável de amortização do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa indicado na referida notificação, o qual deverá ser pago pela Sociedade à Securitizadora na data indicada na Comunicação de Amortização Extraordinária; e (ii) fará com que a Securitizadora inicie o procedimento para amortização antecipado dos CRI, conforme disciplinado no Termo de Securitização”

3.13 – Termo de Securitização

“3.13 Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. Na ocorrência de Amortização Extraordinária das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá, independentemente de autorização prévia dos Titulares de CRI, realizar, de forma unilateral, a amortização extraordinária dos CRI, pelo Valor da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais (“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”)”

“3.13.1 Conforme disciplinado no Termo de Emissão, a Devedora deverá enviar uma comunicação de amortização extraordinária das Notas Comerciais à Securitizadora informando, no mínimo: (i) o valor da amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais; (ii) a data de pagamento do valor da amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais Escriturais, que deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil; e (iii) demais informações acessórias para a realização da amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais Escriturais”

“3.13.2 O pagamento dos CRI objeto da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI será feito por meio dos procedimentos adotados pela B3. A data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI ou da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá ser obrigatoriamente comunicada à B3 com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência do efetivo pagamento pela Securitizadora do valor da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, conforme o caso.”

“3.13.3 A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI deverá abranger, proporcionalmente, todos os CRI, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI”

- vi) Aprovar a alteração das Tabelas 1, 3 e 4, contidas do Termo de Emissão e Tabelas 1, 3, e 4 do Termo de Securitização pelo Anexo II da presente ata, para que contemple a substituição das lojas **LM RIO SUL LTDA (“Unidade Leblon”)**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.264.692/0001-46 e **CASCAIS DO JD. BOTÂNICO PIZZARIA LTDA (“Unidade Jardim Botânico”)**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.736.680/0001-60, pela **MJP BARRA RESTAURANTE LTDA./FILIAL SHOPPING NYCC**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.556.406/0005-59.

vii) Aprovar a rerratificação da ordem do dia (v), deliberada na Assembleia Especial de Investidores celebrada em 30 de outubro de 2023, alterando o CNPJ/MF da avalista KWP Empreendimentos LTDA para o nº **37.612.761/0001-04**.

viii) Autorizar que a Emissora e o Agente Fiduciário realizem todos os atos necessários e celebrem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações da assembleia.

5. Deliberações. Tomando a palavra, e após leitura da ordem do dia, os Investidores deliberaram:

Em relação a ordem do dia (I), os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovam pela não decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e conseqüentemente a não realização do Resgate Antecipado dos CRI, em razão da formalização dos novos Documentos da Operação, deliberados na Assembleia Especial de Investidores celebrada em 30 de outubro de 2023, de forma intempestiva ("Evento de Inadimplemento Não Automático"), nos termos das cláusulas 7.29.2 item (i) do Termo de Emissão e 6.2.2 item (i) do Termo de Securitização.

Em relação a ordem do dia (II), os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovam, não decretação do vencimento das Notas Comerciais, e conseqüentemente o Resgate Antecipado dos CRI, em virtude do descumprimento do Índice Financeiro referente as Obrigações Tributárias/EBTIDA do período de apuração de 31 de dezembro de 2023, previsto na cláusula 7.27.2 item (xxi), subitem (c) do Termo de Emissão.

Em relação a ordem do dia (III), os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovam a alteração da cláusula 7.27.2, item (xxi) do Termo de Emissão e cláusula 6.2.2, item (xx) do Termo de Securitização ("Índices Financeiros"), alterando o parâmetro de medição das Obrigações Tributárias de junho de 2024

Em relação a ordem do dia (IV), os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovam a alteração das cláusulas 7.18 e 7.18.2 do Termo de Emissão e cláusulas 3.5 e 3.5.3 do Termo de Securitização para contemplar a dispensa do pagamento de Prêmio, pela Devedora, caso ocorra a realização do resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, e

consequentemente o resgate antecipado da totalidade dos CRI (“Resgate Antecipado Facultativo Total”),

Em relação a ordem do dia (V), os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovam a inclusão da Cláusula 7.32 no Termo de Emissão e a alteração da Cláusula 3.13 do Termo de Securitização para disciplinar a possibilidade de Amortização Extraordinária.

Em relação a ordem do dia (VI), os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovam a alteração das Tabelas 1, 3 e 4, contidas do Termo de Emissão e Tabelas 1, 3, e 4 do Termo de Securitização pelo Anexo II da presente ata, para que contemple a substituição das lojas LM RIO SUL LTDA (“Unidade Leblon”), inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.264.692/0001-46 e CASCAIS DO JD. BOTÂNICO PIZZARIA LTDA (“Unidade Jardim Botânico”), inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.736.680/0001-60, pela MJP BARRA RESTAURANTE LTDA./FILIAL SHOPPING NYCC, inscrita no CNPJ sob o nº 21.556.406/0005-59.

Em relação a ordem do dia (VII), os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovam a rerratificação da ordem do dia (v), deliberada na Assembleia Especial de Investidores celebrada em 30 de outubro de 2023, alterando o CNPJ/MF da avalista KWP Empreendimentos LTDA para o nº 37.612.761/0001-04

Em relação a ordem do dia (VIII), os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, autorizam que a Emissora e o Agente Fiduciário realizem todos os atos necessários e celebrem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações da assembleia.

A Emissora consigna que os Documentos da Operação, deliberados na Assembleia Especial de Investidores celebrada em 30 de outubro de 2023 foram formalizados e os reflexos das deliberações aprovadas no âmbito da presente Assembleia serão celebrados em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de assinatura, cujo instrumentos e aditamentos serão confeccionados por escritório profissional às expensas do Patrimônio Separado e que a celebração dos novos Documentos da Operação, contemplando o pleito deliberado, suprirá a necessidade de rerratificação da AGT, desde que ocorra a validação pelos Titulares dos CRI.

Os termos aqui utilizados e iniciados com letra maiúscula e não definidos terão o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

- 6. Encerramento.** Nada mais havendo a tratar, foram suspensos os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes, ficando aprovada a sua publicação por extrato no *website* da Emissora, assim como o envio desta à Comissão de Valores Mobiliários - CVM por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais disponível.

São Paulo, 03 de abril de 2024

Rômulo Oliveira Landim
Presidente

Gustavo Pires Madalena
Secretário



PÁGINA DE ASSINATURAS DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA CLASSE SÊNIOR E DA SÉRIE ÚNICA DA CLASSE SUBORDINADA DA 5ª EMISSÃO DA OCTANTE SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 03 DE ABRIL DE 2024.

Emissora:

OCTANTE SECURITIZADORA S.A.

Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A