

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 11 DE SETEMBRO DE 2023, SUSPENSA E REABERTA EM 30 DE OUTUBRO DE 2023.

- 1. Data, hora e local.** Em 30 de outubro de 2023, às 10:00h, 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").
- 2. 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, da série única da classe sênior e da série única da classe subordinada da 5ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários 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 e **(iv)** da Devedora.

Tendo em vista o disposto na 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 de tempos em tempos ("Termo de Securitização"), os Titulares de CRI presentes representam, na presente data, a totalidade dos CRI em Circulação.
- 3. Convocação.** Dispensada, em virtude da presença de 100% dos Titulares dos CRI, conforme o disposto no artigo 28º § único da Resolução CVM 60 e nos termos da Cláusula 12.3, do Termo de Securitização.
- 4. Composição da mesa.** Presidente: Rômulo Oliveira Landim e Secretário: Gustavo Pires Madalena
- 5. Ordem do dia.** Deliberar sobre:

- i) Aprovar a não decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em razão da entrega de forma intempestiva pela G. Noz Empreendimentos LTDA. ("Devedora") das Demonstrações Financeiras auditadas, o que caracteriza um Evento de Inadimplemento Não Automático, nos termos da cláusula 7.29.2, item (i) do Termo de Emissão, cumulada com as cláusulas 4.3 e 6.2.2 item (i) do Termo de Securitização.
- ii) Aprovar a não decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em virtude da realização de mútuos não autorizados pelos Titulares dos CRI, com base nas demonstrações financeiras auditadas, tipificando um Evento de Inadimplemento Não Automático, nos termos da cláusula 7.29.2 item (iv) do Termo de Emissão e cláusula 6.2.2 item (iv) do Termo de Securitização.
- iii) Aprovar a não decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em razão da realização de mútuo sem anuência dos Titulares dos CRI para a **MJ VENTURES S.A**, sociedade anônima fechada, com sede social na Avenida Ayrton Senna, 2500, Bloco 2 Sala 408, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22775-003 e inscrita no CNPJ/MF sob nº 37.695.284/0001-98, sociedade controlada pelos sócios avalistas, caracterizando-se um Evento de Inadimplemento Não Automático, nos termos das cláusulas 7.29.2 item (v) do Termo de Emissão e 6.2.2 item (iv) do Termo de Securitização.
- iv) Aprovar a não decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em razão do descumprimento das cláusulas 7.29.2 item (xx) e 7.29.2.1 do Termo de Emissão ("Evento de Inadimplemento Não Automático") e cláusula 6.2.2 item (xx) do Termo de Securitização ("Resgate Antecipado dos CRI") em relação a verificação dos Índices Financeiros com base nas demonstrações financeiras auditadas.
- v) Aprovar a constituição do aval da: (a) KWP Empreendimentos LTDA, sociedade limitada, com sede social na Rua Visconde de Pirajá, 174, Apt c 01, Ipanema, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22410-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 37.695.284/0001-98, e da fiança d (b) Alexandre Silveira Cardoso, residente e domiciliado na Rua José Maria Lisboa, 463, apto 81, São Paulo - SP, CEP 01423-00, de forma solidária e incondicional ao cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais., passando incorporarem o termo definido Avalistas e Fiador, respectivamente.
- vi) Aprovar a realização do pagamento de Juros Remuneratórios *pro rata* em até 05 (cinco) dias úteis, em sequência a utilização do valor de R\$ 2.040.279,01 (dois milhões, quarenta mil, duzentos e setenta e nove reais e um centavo), retido no Fundo Reserva para a realização de Amortização Extraordinária do VNE dos CRI, nos termos da cláusula 6.2.7.1 do Termo de Securitização.
- vii) Caso deliberado o item (vi) acima, aprovar a renúncia quanto aos efeitos das cláusulas 6.2.2 item (viii) e 13.4.1 do Termo de Securitização e cláusula 7.29.2 item (viii) e 11.4.1 do Termo de Emissão, decorrentes do descumprimento da obrigação de recomposição do Fundo de Reserva, pelo prazo de 30 (trinta) dias corridos, ou seja, até 11/10/2023.

- viii)** Aprovar a suspensão dos efeitos da cláusula 3.8 do Contrato e Cessão Fiduciária para que contemple a utilização de 100% dos Recebíveis, originados a partir das operações da Devedora e/ou das Fiduciantes, até o fim da emissão para fins de verificação do Fluxo Mínimo Mensal.
- ix)** 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.
- 6. Deliberações.** Tomando a palavra, e após leitura da ordem do dia, os Investidores deliberaram por:

A Securitizadora consigna que os itens **(vi)**, e **(viii)** da Ordem do Dia já foram deliberados pelos Titulares dos CRI na Assembleia realizada em 11 de setembro de 2023 às 18h30min, bem como declara a reabertura dos itens **(v)** e **(vii)** da presente ata.

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, com anuência da Devedora, pela não decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em razão da entrega de forma intempestiva pela G. Noz Empreendimentos LTDA. ("**Devedora**") das Demonstrações Financeiras Auditadas, condicionada à: **(i)** celebração da Alienação Fiduciária de Bens Móveis, cujo objeto consistirá na alienação fiduciária de todos equipamentos e mobiliários em que o Grupo Noz é proprietário; **(ii)** a celebração do Instrumento de Promessa de Cessão de Torna Financeira em eventual passagem de ponto das Fiduciantes, conforme descritas no Contrato de Cessão Fiduciária; **(iii)** Amortização Extraordinária parcial ou Resgate Antecipado dos CRI utilizando-se de no mínimo 40% (quarenta por cento) do valor obtido em eventual novo endividamento financeiro contraído pela Devedora, desde que não haja qualquer custo adicional, prêmio ou penalidade para a realização da Amortização Extraordinária ou para o Resgate Antecipado; **(iv)** A retenção mensal adicional de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), por meio do pagamento dos recebíveis cedidos no âmbito da Emissão, a partir de dezembro de 2023 até a celebração dos novos Documentos da Operação, a serem depositados na conta do Patrimônio Separado dos CRI, para fins de Amortização Extraordinária Mensal dos CRI, a ser realizado nas mesmas datas de pagamento dos CRI, sem prejuízo da Amortização Ordinária já prevista, e posteriormente conforme nova TAI contida nos documentos celebrados; **(v)** A Devedora deverá apresentar o balanço do 1º semestre de 2023 na data de **30 de novembro de 2023**; **(vi)** A Devedora enviará trimestralmente seus balancetes e os balancetes consolidados a partir de 31 de dezembro de 2023, em até **90 dias** contados do encerramento do respectivo trimestre; **(vii)** A Devedora enviará para a Emissora com o Agente Fiduciário em cópia, até o 5º dia útil subsequente a assinatura da presente ata e, nas próximas verificações em até 5 (cinco) dias úteis após o fechamento do mês, relatório oficial, assinado pelos sócios, atestando o faturamento do mês anterior, detalhando loja (total e cartões) e variações nas contas com mútuos, cujo valor deverá ser zero caso não envolvam transações entre lojas e controladora ou deverão envolver apenas pagamentos de juros e amortização, sob pena de Vencimento Antecipado Não Automático nos termos da cláusula 7.29.2 item (i) do Termo de Emissão; e **(viii)** A Devedora deverá apresentar, até **30/05/2024**, as Demonstrações Financeiras auditadas das empresas M2PW Empreendimentos LTDA e da MJ Ventures S.A.

Em relação a ordem do dia (II) e (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, com anuência da Devedora, pela não decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em virtude da realização de mútuos não autorizados pelos Titulares dos CRI, com base nas demonstrações financeiras auditadas e com anuência da Devedora, pela não decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, em razão da realização de mútuo sem anuência dos Titulares dos CRI para a **MJ VENTURES S.A.**, desde que a Devedora cumpra as obrigações a seguir: **(i)** Manutenção da Vedação de mútuos realizados pela Devedora, incluindo mas não se limitando às suas subsidiárias e avalistas, exceto quando ocorra mútuo entre a Devedora e subsidiárias operacionais (Lojas dentro do perímetro da consolidação das Demonstrações Financeiras); **(ii)** Apresentação e formalização, pela Devedora, dos Contratos de Mútuo existentes, detalhando a data de contratação do empréstimo, forma de pagamento e taxa, bem como envio do Termo de Quitação quando ocorrer a efetiva quitação dos empréstimos. O Envio deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias a partir da assinatura da presente ata sob pena de configuração de evento de Vencimento Antecipado Não Automático. **(iii)** A alteração da cláusula 7.29.2 item (v) do Termo de Emissão e cláusula 6.2.2 item (v) do Termo de Securitização, para que contemple a vedação de mútuos para a M2PW Empreendimentos a partir da data de hoje, e vigorarão com a seguinte redação:

Cláusula 6.2.2 (v) — Termo de Securitização

[...]

(v) concessão de mútuos, pela Devedora e avalistas da operação a suas partes relacionadas não operacionais, incluindo mas não se limitando a MJ Ventures, M2PW, KWP e qualquer outra que venha a substituí-las, que tenham como sócios os quotistas da Devedora, e as sociedades que não componham o grupo econômico da Devedora e a seus sócios, exceto se previamente autorizada em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada para tal finalidade representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação;

Cláusula 7.29 (v) - Termo de Emissão

[...]

(v) concessão de mútuos, pela Devedora e avalistas da operação a suas partes relacionadas não operacionais, incluindo mas não se limitando a MJ Ventures, M2PW, KWP e qualquer outra que venha a substituí-las, que tenham como sócios os quotistas da Devedora, as sociedades que não componham o grupo econômico da Devedora e a seus sócios

exceto se previamente autorizada em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada para tal finalidade representando, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

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, aprovaram **(i)** a não decretação do vencimento antecipado dos CRI em razão da verificação de insuficiência dos Índices Financeiros com base nas demonstrações financeiras auditadas, e **(ii)** a suspensão dos efeitos da cláusula 7.29.2 (xx) (b) e (c) do Termo de Emissão durante o ano de 2023, condicionada à seguintes condições:

- Para o cálculo do EBITDA considerado nos covenants, o cálculo deverá considerar para as próximas verificações:
 - (i) o add-back das despesas pré-operacionais, referentes à abertura de novas unidades no período (definição exata a ser estabelecida no aditivo ao contrato);
 - (ii) o add-back das despesas de fechamento (definição exata a ser estabelecida no aditivo ao contrato), referentes às operações de JB (Mamma Jamma Cascais) e LM (Little Mamma Rio Sul); e
 - (iii) a totalidade dos resultados operacionais da loja SSA (Mamma Jamma Salvador) para o exercício de 2023 (dado que a formalização de sua entrada está prevista para ocorrer no último trimestre de 2023, e os números consolidados auditados não considerarão seu resultado integral).
- O covenant de Dívida Bancária Líquida/EBITDA não ultrapasse 6,9x na medição de dezembro/23.

Não deverão ser levados em consideração os contratos de mútuo para o cálculo do covenants de dívida bancária líquida/ EBITDA, sendo certo que os contratos de mútuo estarão suspensos.

- Os Covenants para os anos de 2024, 2025 e 2026 passam a ser os abaixo definidos:

COVENANTS

	2024E	2025E	2026E
Dívida Bancária Líquida / EBITDA	2,80x	2,50x	2,00x
Obrigações Tributárias / EBITDA	1,50x	1,00x	1,00x

Ativo Circulante / Passivo Circulante	0,35x	0,40x	0,60x
---------------------------------------	-------	-------	-------

- - Covenant Dívida Bancária Líquida/EBITDA:
 - a. Covenant a ser medido por balanço gerencial a ser apresentado em até 90 (noventa) dias após o encerramento de cada semestre E que será recalculado quando da entrega das DFs auditadas consolidadas da Devedora;

Covenant Dívida Bancária Líquida/EBITDA de Jun/2024 será modelado pela Capita e apresentado até a assinatura dos Documentos da Operação contemplando os Reforços de Garantia deliberados na presente ata, para aprovação dos Titulares dos CRI;

- b. O Covenant do 1º semestre a partir de 2025 será igual ao estabelecido para o final do ano anterior.

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 a este item, deliberaram pela aprovação a constituição do aval da (a) KWP Empreendimentos LTDA, sociedade limitada, com sede social na Rua Visconde de Pirajá, 174, Apt c 01, Ipanema, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22410-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 37.695.284/0001-98 e, fiança do (b) Sr. Alexandre Silveira Cardoso, residente e domiciliado na Rua José Maria Lisboa, 463, apto 81, São Paulo - SP, CEP 01423-00, de forma solidária e incondicional ao cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, passando a incorporarem o termo definido Avalistas e Fiador, que será inserido conforme celebração dos novos Documentos da Operação. A Fiança do Sr. Alexandre Cardoso será extinta em caso de troca de controle da emissão.

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 a este item, aprovam, com anuência da Devedora, pela renúncia quanto aos efeitos das cláusulas 6.2.2 item (viii) e 13.4.1 do Termo de Securitização e cláusula 7.29.2 item (viii) e 11.4.1 do Termo de Emissão, relativa à obrigação de recomposição do Fundo de Reserva, desde que ocorra a alteração da cláusula 13.4 do Termo de Securitização, de forma que passe a vigorar com a seguinte redação:

Cláusula 13.4 - Termo de Securitização.

Fundo de Reserva. As partes concordam e anuem em constituir, na Conta do Patrimônio Separado, com os recursos decorrentes da

integralização das Notas Comerciais, (i) fundo de reserva em montante, no mínimo, de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) (“Fundo de Reserva”) e (ii) fundo de despesas para pagamento das despesas, no valor mínimo de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) (“Fundo de Despesas”), sendo que o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas serão recompostos conforme Ordem de Pagamentos.

Em relação a ordem do dia (vii), os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, aprovam parcialmente a suspensão dos efeitos da cláusula 3.8 do Contrato e Cessão Fiduciária, com anuência da Devedora, para que contemple a utilização de 100% (cem por cento) dos Recebíveis, originados a partir das operações da Devedora e/ou das Fiduciárias, até o fim da emissão para fins de verificação do Fluxo Mínimo Mensal, condicionada as seguintes condições:

Suspensão da cláusula de *step down* de garantias (100% da cessão de recebíveis até o final da operação), observado o seguinte:

- a. enquanto não estiverem atendidos os covenants que estiverem em vigor, não poderá haver *step down* - suspensão da cláusula prevista no contrato;
- b. no caso de cumprimento dos covenants por 2 períodos sucessivos, poderá ocorrer o *step down* de acordo com o estabelecido em contrato;
- c. caso haja qualquer descumprimento de covenants após ter ocorrido *step down*, todos os recebíveis não onerados serão reonerados para a operação;
- d. liberação das garantias necessárias para obtenção de novos financiamentos ou amortização extraordinária do saldo em percentual a ser definido pelos credores caso a caso em assembleia convocada para tal fim. Não será cobrado prêmio em caso de pré-pagamento.

A Emissora consigna que 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.

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

- 7.1 Os itens deliberados corresponderão ao termo definido “Reforços de Garantia”.
- 7.2. Em virtude do exposto acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, os Investidores, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação ao quanto deliberado nesta assembleia.
- 7.3 A Emissora atesta que a presente assembleia foi realizada atendendo a todos os requisitos, orientações e procedimentos, conforme determina a Resolução CVM nº 60.
- 8. 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, 30 de outubro de 2023

Rômulo Oliveira Landim
Presidente

Gustavo Pires Madalena
Secretário



PÁGINA DE ASSINATURAS DA 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 PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 11 DE SETEMBRO DE 2023 E REABERTA EM 30 DE OUTUBRO DE 2023.

Emissora:

OCTANTE SECURITIZADORA S.A.

Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Devedora:

G.NOZ EMPREENDIMENTOS LTDA.