

# Loa Administradora e Incorporadora S.A.

CNPJ/ME nº 35.851.074/0001-16 – NIRE 35300597893

## Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de dezembro de 2022

**1. Data, Horário e Local:** Realizada no dia 20 de dezembro de 2022, às 14:00 horas, na sede social da **Loa Administradora e Incorporadora S.A. ("Companhia")**, localizada na Avenida Angélica, nº 2.466, 11º andar, conjunto 111, Cerqueira César, CEP 01.228-200, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. **2. Convocação e Presença:** Dispensada a convocação, nos termos do artigo 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, ("Lei das Sociedades por Ações"), por estarem presentes os acionistas representando a totalidade do capital social votante, conforme assinaturas constantes do Livro de Registro de Presença de Acionistas da Companhia. **3. Mesa:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Francisco José Ritondaro, que convidou Alessandro Poli Veronezi para secretária-ó. **4. Ordem do Dia:** Deliberar sobre as seguintes matérias: (i) a realização, pela Companhia, de sua 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real ("Emissão de Debêntures Privadas Loas" e "Debêntures Privadas Loas", para colação privada, bem como seus respectivos termos e condições); (ii) a constituição da Alienação Fiduciária Imigrantes (conforme definido abaixo) e da Cessão Fiduciária Imigrantes (conforme definido abaixo); (iii) a autorização para a Diretoria da Companhia praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações a serem tomadas nesta Assembleia, incluindo, mas não se limitando, a celebração do "Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colação Privada, da Loa Administradora e Incorporadora S.A." ("Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas"), bem como eventuais aditamentos a este documento, incluindo, mas não se limitando, ao aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), e demais documentos da oferta pública com esforços restritos de distribuição, sob regime de garantia firme de colocação dos CRI da 2ª Série (conforme definido abaixo), cujo lastro será composto pelos Créditos Imobiliários Loas (conforme definido abaixo), oriundos das Debêntures Privadas Loas, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Operação de Securitização" e "Oferta Restrita CRI", respectivamente); e (iv) a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia e/ou por seus procuradores, conforme o caso, relacionados à Emissão de Debêntures Privadas Loas e à Operação de Securitização (conforme definido abaixo). **5. Deliberações:** Iniciados os trabalhos e após a leitura dos documentos mencionados na ordem do dia, os acionistas presentes, por unanimidade de votos dos presentes, sem quaisquer restrições, após debates e discussões, resolveram: **5.1. Aprovar**, conforme atribuições previstas no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, a realização da Emissão de Debêntures Privadas Loas, com as seguintes características principais: **5.1.1. Número da Emissão de Debêntures Privadas Loas:** A Emissão de Debêntures Privadas Loas apresentará a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Companhia. **5.1.2. Séries:** A Emissão de Debêntures Privadas Loas será realizada em série única. **5.1.3. Valor Total da Emissão de Debêntures Privadas Loas:** O valor total da Emissão de Debêntures Privadas Loas será de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures Privadas Loas (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão das Debêntures Privadas Loas"). **5.1.4. Destinação de Recursos:** Os recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da Emissão das Debêntures Privadas Loas serão destinados integral e exclusivamente para (i) reembolso de despesas passadas, de natureza imobiliária, relacionadas a construção, implantação e operação do Outlet Premium Imigrantes, incorridas pela Companhia no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta Restrita CRI à CVM; ou (ii) pagamento de despesas futuras, conforme cronograma indicativo a ser previsto na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas. **5.1.5. Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários:** As Debêntures Privadas Loas serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela True Securitizadora S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Santo Amaro, nº 68, 1º andar, conj. 11, Itaim Bibi, CEP 04.506-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora"), no âmbito da operação de securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures Privadas Loas, para compor o lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 62ª Emissão, 2ª Série, da Securitizadora ("CRI da 2ª Série" e "Emissão dos CRI", respectivamente), conforme a ser estabelecido no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 62ª Emissão, 1ª e 2ª Séries, da True Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a Oliveira Trust, na qualidade de agente fiduciário da comunidade dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário dos CRI"). A titularidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Loas, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loas (conforme definido abaixo), da Remuneração das Debêntures Privadas Loas (conforme definido abaixo), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Companhia em razão da emissão das Debêntures Privadas Loas, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais decorrentes das Debêntures Privadas Loas, a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas ("Créditos Imobiliários Loas"), decorrentes das Debêntures Privadas Loas, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures Privadas Loas por meio da assinatura de boletim de subscrição das Debêntures Privadas Loas, a partir da qual constará do patrimônio da Securitizadora, ainda que não tenha havido a respectiva integralização, que ocorrerá na forma do item 5.2.15 abaixo, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à data de emissão dos CRI da 1ª Série, a ser prevista no Termo de Securitização. **5.1.6. Procedimento de Bookbuilding:** No âmbito da Oferta Restrita CRI, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento de potenciais investidores nos CRI da 2ª Série, organizado pela instituição financeira autorizada a operar no mercado financeiro e de capitais nacional que intermediará a realização da Oferta Restrita CRI ("Coordenador Líder"), para definição da taxa final da Remuneração dos CRI da 2ª Série (conforme a ser definido no Termo de Securitização) e, consequentemente, das Debêntures Privadas Loas ("Procedimento de Bookbuilding"). **5.1.7. Data de Emissão das Debêntures Privadas Loas:** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures Privadas Loas será aquela prevista na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas ("Data de Início da Rentabilidade das Debêntures Privadas Loas"). Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade das Debêntures Privadas Loas será a Primeira Data de Integralização das Debêntures Privadas Loas ("Data de Início da Rentabilidade das Debêntures Privadas Loas"). A "Primeira Data de Integralização das Debêntures Privadas Loas", para fins desta Assembleia, será considerada como a data da primeira integralização das Debêntures Privadas Loas, observado o a ser disposto na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas e os termos e condições a serem previstos no Termo de Securitização. **5.1.8. Forma Tipo e Comprovação de Titularidade das Debêntures Privadas Loas:** As Debêntures Privadas Loas serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de caules ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures Privadas Loas será comprovada pela averbação no "Livro de Registro de Debêntures Nominativas", nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas. **5.1.10. Conversibilidade:** As Debêntures Privadas Loas serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Companhia. **5.1.11. Espécie:** As Debêntures Privadas Loas serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações. **5.1.12. Prazo e Data de Vencimento das Debêntures Privadas Loas:** As Debêntures Privadas Loas têm o prazo de vigência a ser previsto na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas ("Data de Vencimento das Debêntures Privadas Loas"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas, do resgate a ser previsto na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Loas (conforme definido abaixo) ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loas decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Loas (conforme definido abaixo). **5.1.13. Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loas:** O valor nominal unitário de cada Debênture Privada Loas será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loas"). **5.1.14. Quantidade de Debêntures Privadas Loas Emitidas:** Serão emitidas 30.000 (trinta mil) Debêntures Privadas Loas. **5.1.15. Preço de Subscrição e Forma de Subscrição e Integralização:** As Debêntures Privadas Loas serão subscritas pela Securitizadora por meio da assinatura de boletim de subscrição das Debêntures Privadas Loas, cujo modelo estará previsto na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas. As Debêntures Privadas Loas serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, a qualquer tempo, durante o período da Oferta Restrita CRI, na medida em que os CRI da 2ª Série forem integralizados (sendo cada data, uma "Data de Integralização"), observados os termos e condições precedentes a serem previstas a serem previstas no Termo de Securitização, e observadas as deduções a serem previstas na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas. A integralização das Debêntures Privadas Loas será realizada por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, em conta corrente de titularidade da Companhia a ser indicada na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas, pelo valor equivalente a) (i) na Primeira Data de Integralização das Debêntures Privadas Loas, ao Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loas e, (ii) em data diversa e posterior à Primeira Data de Integralização das Debêntures Privadas Loas, ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loas, acrescido da Remuneração das Debêntures Privadas Loas, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures Privadas Loas até a data da efetiva integralização das Debêntures Privadas Loas ("Preço de Integralização das Debêntures Privadas Loas"). As Debêntures Privadas Loas poderão ser subscritas com agio ou deságio, a critério do Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição das Debêntures Privadas Loas, em cada data de integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures Privadas Loas integralizadas em uma mesma data. **5.1.16. Atualização Monetária das Debêntures Privadas Loas:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loas ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loas será atualizado mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures Privadas Loas, pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBCA"), calculado de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures Privadas Loas até a data do efetivo pagamento ("Atualização Monetária das Debêntures Privadas Loas", sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures Privadas Loas será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loas ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Privadas Loas, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loas"), a ser calculado de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas. **5.1.17. Remuneração das Debêntures Privadas Loas:** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loas, incidirão juros remuneratórios preferidos equivalentes a determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, sendo tal percentual correspondente à taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (denominação atual da antiga Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), acrescida exponencialmente de spread de 2,70% (dois inteiros e setenta e sete centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures Privadas Loas"). A Remuneração das Debêntures Privadas Loas será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loas, desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures Privadas Loas (inclusive até) (i) a Data de Pagamento das Debêntures Privadas Loas em questão; (ii) a data em que ocorrer o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loas, o resgate a ser previsto na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas ou o resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loas decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Loas; ou (iii) a data de pagamento decorrente de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures Privadas Loas (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro. A Remuneração das Debêntures Privadas Loas será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas. **5.1.18. Pagamento da Remuneração das Debêntures Privadas Loas:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas, do resgate a ser previsto na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loas ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loas decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Loas, a Remuneração das Debêntures Privadas Loas será paga, a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Loas, conforme data de pagamento a serem previstas na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas (cada uma, uma "Data de Pagamento das Debêntures Privadas Loas"). **5.1.19. Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loas:** O Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loas será amortizado, a partir de determinada data a ser prevista na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas, nas Datas de Pagamento das Debêntures Privadas Loas, conforme previstas no cronograma de pagamentos, a ser constante em anexo da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas, do resgate a ser previsto na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas, do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loas ou do resgate antecipado da totalidade das Debêntures Privadas Loas decorrente da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Loas ou de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loas (conforme definido abaixo). **5.1.20. Local de Pagamento:** Os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão das Debêntures Privadas Loas serão depositados em conta corrente de titularidade da Securitizadora e vinculada aos CRI a ser informada na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas, até às 14:00 horas de cada uma das Datas de Pagamento das Debêntures Privadas Loas. **5.1.21. Garantias:** Em garantia ao pontual e integral adimplemento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, incluindo os Encargos Moratórios das Debêntures Privadas Loas, devidos pela Companhia nos termos da Emissão de Debêntures Privadas Loas, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas, inclusive indenizações, custos referentes ao registro e custódia dos ativos em mercados organizados, honorários da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI e despesas e custos comprovadamente incorridos pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures Privadas Loas, da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas e das Garantias, inclusive aquelas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI na execução das Garantias ("Obrigações Garantidas das Debêntures Privadas Loas") será constituída, em favor da Securitizadora, representada pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, e dos artigos 18 e 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, bem como das demais disposições legais aplicáveis ("Leis das Garantias Reais"), a alienação fiduciária de frações ideais de determinados empreendimentos, mediante a celebração do respectivo "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças" (cada qual, um "Contrato de Alienação Fiduciária") nos seguintes termos: (i) a alienação fiduciária sobre 100% do empreendimento denominado "Outlet Premium Guarulhos", objeto da matrícula nº 127.562, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos ("Auto Shopping"), a ser outorgada pela Levian Participações e Empreendimentos S.A. ("Levian") e Ardan Administradora e Incorporadora Ltda. ("Ardan"), observados os termos e condições a serem previstos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária ("Alienação Fiduciária Auto Shopping"); (ii) a alienação fiduciária sobre a fração ideal de 34% (trinta e quatro por cento) do empreendimento denominado "Outlet Premium Grande São Paulo", objeto da matrícula nº 3.859, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itaquaquecetuba ("Outlet Premium Grande São Paulo"), a ser outorgada pela Tela Administradora e Incorporadora Ltda. ("Tela"), observados os termos e condições a serem previstos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária ("Alienação Fiduciária Grande São Paulo"); (iii) a alienação fiduciária sobre a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do Outlet Premium Imigrantes, a ser outorgada pela Companhia, observados os termos e condições a serem previstos do respectivo Contrato de

Alienação Fiduciária e da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas ("Alienação Fiduciária Imigrantes"); (iv) a alienação fiduciária sobre a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) da expansão do empreendimento denominado "Outlet Premium Bandeirantes", objeto da matrícula nº 13.861, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí ("Outlet Premium Bandeirantes"), a ser outorgada pela Bavi Administradora e Incorporadora S.A. ("Bavi"), observados os termos e condições a serem previstos do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária e da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas ("Alienação Fiduciária Bandeirantes") e, quando em conjunto com a Alienação Fiduciária Auto Shopping, Alienação Fiduciária Grande São Paulo, e Alienação Fiduciária Imigrantes, denominadas como "Alienações Fiduciárias de Imóveis"; **5.1.21.1.** Em adição às Alienações Fiduciárias de Imóveis, será outorgada, em favor dos titulares dos Créditos Imobiliários Loas, representados pelo Agente Fiduciário dos CRI, e em garantia ao pontual e integral adimplemento das Obrigações Garantidas das Debêntures Privadas Loas relativas às Debêntures Privadas Loas, nos termos das Leis das Garantias Reais, a hipoteca de segundo grau sobre a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do empreendimento denominado "Parque Shopping Maia", objeto da matrícula nº 105.367, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos ("Shopping Maia"), e, quando em conjunto com o Auto Shopping, Outlet Premium Grande São Paulo, Outlet Premium Imigrantes e o Outlet Premium Bandeirantes, denominados como "Imóveis", a ser outorgada pela Vul Administradora e Incorporadora Ltda. ("Vul") e, em conjunto com Levian, Ardan, Tela e Bavi, "Garantidoras", observados os termos e condições a serem previstos da respectiva Escritura de Constituição de Hipoteca de Segundo Grau (respectivamente, "Escritura de Hipoteca" e "Hipoteca Shopping Maia"). **5.1.21.2.** Ainda, em favor dos titulares dos Créditos Imobiliários Loas, representados pelo Agente Fiduciário dos CRI, em garantia ao pontual e integral adimplemento das Obrigações Garantidas das Debêntures Privadas Loas relativas às Debêntures Privadas Loas, será outorgada e constituída, nos termos das Leis das Garantias Reais, a cessão fiduciária, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas, (a) dos direitos creditórios de titularidade da Levian e Ardan em decorrência da exploração do Auto Shopping e/ou decorrentes de exploração do seu estacionamento, caso haja ("Direitos Creditórios do Auto Shopping"); (b) dos direitos creditórios de titularidade da Tela em decorrência da exploração do Outlet Premium Grande São Paulo e/ou decorrentes da exploração do seu estacionamento, caso haja ("Direitos Creditórios Grande São Paulo"); (c) dos direitos creditórios que venham a ser de titularidade da Companhia em decorrência da exploração do Outlet Premium Imigrantes e/ou decorrentes de exploração do seu estacionamento, caso haja ("Direitos Creditórios Imigrantes"); (d) dos direitos creditórios que venham a ser de titularidade da Bavi em decorrência da exploração do Outlet Premium Bandeirantes e/ou decorrentes de exploração do seu estacionamento, caso haja ("Direitos Creditórios Bandeirantes"); e (e) dos direitos creditórios de titularidade da Vul em decorrência da exploração do Shopping Maia e/ou decorrentes de exploração do seu estacionamento, caso haja ("Direitos Creditórios Shopping Maia") e, quando em conjunto com os Direitos Creditórios Auto Shopping, Direitos Creditórios Grande São Paulo, Direitos Creditórios Imigrantes e Direitos Creditórios Bandeirantes, denominados como "Direitos Creditórios". **5.1.21.3.** Os Direitos Creditórios compreendem os valores recebidos: (a) a título de alugueis, (b) a título de cessão de direitos, e (c) como remunerações *por merchandising* e uso do *mall* e outros de igual natureza, deduzidos do montante necessário para o custeio das despesas (que não se confundem com os investimentos) que forem de titularidade da Companhia e/ou das Garantidoras, entre as quais a remuneração da administradora do condomínio, custeio de cotas de rateio de despesas comuns e tributos imobiliários proporcionais aos salões e demais espaços comerciais não locados (vacância), excluindo-se dessa garantia, ainda, os valores que forem pagos pelos referidos locatários a título de cotas para o rateio das despesas comuns, contribuições a fundos de promoções, de reserva e outros fundos eventualmente constituídos, tributos imobiliários e quaisquer outros valores, ainda que pagos em conjunto com os alugueis, que tenham destinação específica e que, assim, não representem receitas da Companhia e/ou das Garantidoras. **5.1.21.4.** A Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, decorrentes dos Imóveis, será constituída mediante a celebração do respectivo "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" (cada qual, um "Contrato de Cessão Fiduciária"), e em conjunto com cada um dos Contratos de Alienação Fiduciária e da Escritura de Hipoteca, quando aplicável, "Contratos de Garantia", nos seguintes termos: (i) a cessão fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios titulados pela Levian e Ardan, correspondentes a 100% (cem por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes do Auto Shopping, observados os termos e condições a serem previstos do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária ("Cessão Fiduciária Auto Shopping"); (ii) a cessão fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios titulados pela Tela, correspondentes a 34% (trinta e quatro por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes do Outlet Premium Grande São Paulo, observados os termos e condições a serem previstos do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária ("Cessão Fiduciária Grande São Paulo"); (iii) a cessão fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios titulados pela Companhia, correspondentes a 50% (cinquenta por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes do Outlet Premium Imigrantes, observados os termos e condições a serem previstos do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária e da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas ("Cessão Fiduciária Imigrantes"); (iv) a cessão fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios titulados pela Bavi, correspondentes a 50% (cinquenta por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes da Outlet Premium Bandeirantes, observados os termos e condições a serem previstos do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária e da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas ("Cessão Fiduciária Bandeirantes"); (v) a cessão fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios titulados pela Vul, correspondentes a 50% (cinquenta por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes do Shopping Maia, observados os termos e condições a serem previstos do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária ("Cessão Fiduciária Shopping Maia") e, quando em conjunto com o Cessão Fiduciária Auto Shopping, Cessão Fiduciária Grande São Paulo, Cessão Fiduciária Imigrantes e Cessão Fiduciária Bandeirantes, denominadas como "Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios" e, em conjunto com Alienações Fiduciárias de Imóveis e Hipoteca Shopping Maia, "Garantias". **5.1.22. Compartilhamento de Garantias:** As Alienações Fiduciárias de Imóveis, as Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios e a Hipoteca Shopping Maia, incluindo o produto da excussão de tais garantias, serão compartilhadas proporcionalmente, em favor (i) dos Debenturistas 476; e (ii) dos titulares dos Créditos Imobiliários Loas e dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, em relação ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Bavi (conforme a ser definido no "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colação Privada, da Bavi Administradora e Incorporadora S.A." ("Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi"), da Remuneração das Debêntures Bavi (conforme a ser definido na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi), bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Bavi em razão da emissão das Debêntures Privadas Bavi, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais decorrentes das Debêntures Privadas Bavi, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Bavi ("Créditos Imobiliários Bavi"), e, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários Loas, denominados como "Créditos Imobiliários"), nos termos a serem previstos no Contrato de Compartilhamento. **5.1.23. Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loas:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Loas, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures Privadas Loas, de acordo com os termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loas"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loas, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loas, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures Privadas Loas, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures Privadas Loas (inclusive), ou desde a Data de Pagamento das Debêntures Privadas Loas imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loas, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loas ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo"); (ii) dos Encargos Moratórios das Debêntures Privadas Loas e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acessórios referentes às Debêntures Privadas Loas, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures Privadas Loas, se houver; e (iii) de prêmio *flat* de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas de acordo com a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo, incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo ("Prêmio do Resgate Antecipado Facultativo"). **5.1.24. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loas:** A Companhia poderá, nas hipóteses de recomposição do *Loan to Value* dos Imóveis, a ser verificado pela TMF Brasil Administração e Gestão de Ativos Ltda. (inscrita no CNPJ/ME sob nº 23.103.490/0001-57), nomeada e constituída, nos termos do Contrato de Compartilhamento, para atuar como agente de monitoramento ("Agente de Monitoramento"), nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas, e de Recomposição do Índice Mínimo de Cobertura, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas, conforme o caso, realizar a amortização extraordinária antecipada facultativa das Debêntures Privadas Loas, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, de acordo com os termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas ("Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loas"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loas, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Privadas Loas que será amortizado, acrescido (i) da Remuneração das Debêntures Privadas Loas, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures Privadas Loas (inclusive), ou desde a Data de Pagamento imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loas ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa"); (ii) dos Encargos Moratórios das Debêntures Privadas Loas e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acessórios referentes às Debêntures Privadas Loas, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures Privadas Loas, se houver; e (iii) de prêmio *flat* de resgate equivalente ao percentual estabelecido na tabela presente na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas, de acordo com a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa"). **5.1.25. Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Loas:** A Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures Privadas Loas, oferta de resgate antecipado destinada à totalidade das Debêntures Privadas Loas emitidas e integralizadas, endereçada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, que importará, consequentemente, no resgate antecipado total ou parcial dos CRI da 2ª Série, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização ("Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Loas"). A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures Privadas Loas será operacionalizada de acordo com os termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas, incluindo o "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures Privadas Loas", e em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos das Debêntures Privadas Loas. "Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures Privadas Loas". **5.1.26.** Demais Características: As demais características das Debêntures Privadas Loas encontrar-se-ão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas e nos demais documentos a elas pertinentes. **5.2. Aprovar** a constituição, pela Companhia, no âmbito da Emissão de Debêntures Privadas Loas, da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colação privada ("Emissão de Debêntures Privadas Bavi" e "Debêntures Privadas Bavi") nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colação Privada, da Bavi Administradora e Incorporadora S.A.", e da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, ("Emissão de Debêntures 476" e "Debêntures 476", respectivamente) nos termos do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Oferta Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Loa Administradora e Incorporadora S.A.", (1) na qualidade de alienante da Alienação Fiduciária Imigrantes, descrita no item 5.1.21 acima, correspondente à alienação fiduciária sobre a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do Outlet Premium Imigrantes; e (2) na qualidade de cedente da Cessão Fiduciária Imigrantes, descrita no item 5.1.21 acima, correspondente à cessão fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios titulados pela Companhia, correspondentes a 50% (cinquenta por cento) dos Direitos Creditórios decorrentes do Outlet Premium Imigrantes. **5.2.1.** Em razão da outorga aprovada no item 5.2 acima, aprovar o compartilhamento proporcional do produto da excussão da Alienação Fiduciária Imigrantes e da Cessão Fiduciária Imigrantes em favor (i) dos titulares das Debêntures 476; e (ii) dos titulares dos Créditos Imobiliários. **5.3. Autorizar** a Diretoria da Companhia a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações aprovadas nesta Assembleia, incluindo, mas não se limitando: (a) a celebração (a.1) da Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas, bem como eventuais aditamentos a este documento, incluindo, mas não se limitando, ao aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, e demais documentos da Oferta Restrita CRI, incluindo, mas não se limitando; (a.2) do contrato de distribuição a ser celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, a Companhia e a Bavi; (a.3) do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária; e (a.4) do respectivo Contrato de Cessão Fiduciária; (b) a contratação de todos os prestadores de serviços inerentes às obrigações a serem previstas na Escritura de Emissão de Debêntures Privadas Loas e nos demais documentos da Oferta Restrita CRI, inclusive, mas sem limitação, o Agente Fiduciário das Debêntures, o Agente Fiduciário dos CRI, a Securitizadora, o Coordenador Líder, o Agente de Monitoramento, o Escriturador, o Banco Liquidante, a instituição custodiante e o agente de liquidação no âmbito da Operação de Securitização, podendo, para tanto, negociar e fixar preços e as condições para a respectiva prestação do serviço, bem como assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais aditamentos; e (c) a discussão, negociação e definição dos termos e condições, de todos os quaisquer instrumentos de contratos, declarações, requerimentos, requerimentos e/ou documentos pertinentes à realização da Emissão de Debêntures Privadas Loas e/ou da Operação de Securitização; e **5.4. Aprovar** a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia e/ou por seus procuradores, conforme o caso, relacionados à Emissão de Debêntures Privadas Loas e à Operação de Securitização. **6. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, a Assembleia foi encerrada, sendo dela lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes. O Sr. Francisco José Ritondaro, Presidente da Mesa e Sr. Alessandro Poli Veronezi, Secretário, São Paulo, 20 de dezembro de 2022. **Confere com o original lavrada em livro próprio. Francisco José Ritondaro - Presidente; Alessandro Poli Veronezi - Secretário.** JUCESP - Certifico que foi registrado sob nº 1.003.869/22-1, em 28/12/2022. (a) Gisela Simiema Ceschin - Secretária Geral.