

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 22 DE MARÇO DE 2022**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 22 de março de 2022, às 18 horas, de forma digital, por meio do link do aplicativo de videoconferência Zoom, disponibilizado pela Superfrio Armazéns Gerais S.A. ("Companhia"), conforme Lei nº 14.030, de 28 de julho de 2020 e Instrução Normativa n.º 81 do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração, datada de 10 de junho de 2020 ("IN DREI n.º 81"). Para todos os fins legais, a presente reunião será considerada como realizada na sede da Companhia, conforme disposto na IN DREI n.º 81.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação, em razão da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia em exercício, que participaram por meio de videoconferência, a qual foi devidamente gravada, de modo a suprir a exigência de envio prévio de voto por escrito.
- 3. MESA:** Presidida pelo Sr. Gil Conrado Karsten e secretariada pelo Sr. Alexandre Augusto Brandão.
- 4. PRESENÇA:** Totalidade dos membros do Conselho de Administração, conforme lista de presenças.
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre **(i)** a realização da 8ª (oitava) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, para colocação privada, em série única da Companhia ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), as quais servirão de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 330ª Série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A. ("Operação de Securitização" e "Securitizadora" ou "Debiturista", respectivamente); **(ii)** a outorga, pela Companhia, das garantias outorgadas por meio dos Contratos de Garantia (conforme definido abaixo); **(iii)** a autorização à Diretoria da Companhia para negociar todos os termos e condições dos documentos relacionados à Operação de Securitização, praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários à realização e correta formalização da Operação de Securitização, incluindo, sem limitação, o "Instrumento Particular de Escritura da 8ª (Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da Superfrio Armazéns Gerais S.A." ("Escritura de Emissão de Debêntures"), os Contratos de Alienação Fiduciária, o Contrato de Cessão Fiduciária e os demais contratos e/ou documentos e seus eventuais aditamentos que venham a ser celebrados no âmbito da Operação de Securitização; **(iv)** a autorização para a contratação, pela Companhia, (a) da Securitizadora, para realizar a emissão, a estruturação da Operação de Securitização, a distribuição pública dos CRI e a Operação de Securitização; (b) da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para atuar como instituição custodiante e agente fiduciário dos CRI; (c) de instituição financeira para atuar como banco depositário e liquidante da Operação de Securitização; e (d) dos assessores legais e de quaisquer outros prestadores de serviços necessários à estruturação, implementação, manutenção e término da Operação de Securitização; e **(v)** a ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria com relação às deliberações acima.
- 6. DELIBERAÇÕES:** Examinadas e debatidas as matérias constantes da Ordem do Dia, foi deliberado, por unanimidade do capital social da Companhia, sem quaisquer restrições, impugnações ou ressalvas:
 - (i) Aprovar a Emissão e a Oferta Restrita, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures:
 - (a) Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a Data da Emissão das Debêntures será a data disposta na Escritura de Emissão de Debêntures ("Data de Emissão").
 - (b) Conversibilidade, Tipo e Forma:** As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelares ou certificados.
 - (c) Espécie:** As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações.
 - (d) Número de Séries:** A Emissão será realizada em série única.
 - (e) Prazo e Data de Vencimento Final:** As Debêntures terão prazo de vencimento de 1.814 (mil oitocentos e catorze) dias contados da Data Emissão, vencendo em 09 de março de 2027 ("Data de Vencimento Final").
 - (f) 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").
 - (g) Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 20.300 (vinte mil e trezentas) Debêntures.
 - (h) Registro para Colocação e Negociação:** A colocação das Debêntures será realizada de forma privada, exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada. As Debêntures não serão registradas ou depositadas para distribuição no mercado primário, para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.
 - (i) Amortização:** Ressalvadas as hipóteses previstas na Cláusula Quinta e na Cláusula Sexta da Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado conforme cronograma estabelecido no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, observada a carência de 09 (nove) meses a contar da Data de Emissão.

- (j) **Resgate Antecipado Facultativo:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e a partir do decurso do prazo de 30 (trinta) meses após a data de integralização das Debêntures, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures em circulação, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"). O valor a ser pago à Debiturista em razão do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário a ser resgatado, acrescido (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento da Remuneração até a data do efetivo resgate; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) de prêmio de resgate *flat*, incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme percentuais descritos na Escritura de Emissão de Debêntures.
- (k) **Resgate Antecipado Facultativo Especial:** A Companhia poderá, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, promover o resgate antecipado da totalidade das Debêntures em circulação, exclusivamente nas seguintes hipóteses: (i) na hipótese de transferência de controle, direto ou indireto, da Companhia, direta ou indiretamente, desde que observado o disposto no item 5.2.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) caso a majoração de alíquota ou base de cálculo dos Tributos, atuais ou futuros, conforme definido no item 4.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como de quaisquer outros encargos que tenham ou venham a ter como fato gerador a presente Emissão, e cuja responsabilidade de pagamento seja da Companhia, tornem a presente Emissão excessivamente onerosa à Companhia, desde que referida majoração ou incidência de novos Tributos seja devidamente comprovada à Securitizadora e tenha fundamento em norma legal ou regulamentar, conforme deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral (sendo os itens "i" e "ii", acima, quando em conjunto, denominados "Resgate Antecipado Facultativo Especial").
- (l) **Resgate Antecipado Compulsório:** A Companhia obriga-se a realizar o resgate antecipado compulsório das Debêntures ("Resgate Antecipado Compulsório"), caso os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral convocada nos termos do item 5.2.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, deliberem no sentido de não aprovar a realização de qualquer operação ou reorganização societária envolvendo a Companhia que resulte, direta ou indiretamente, na alteração de controle, direto ou indireto, da Companhia.
- (m) **Atualização e Remuneração:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI - Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 3,75% (três inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").
- (n) **Pagamento da Remuneração:** A partir da Data de Emissão, os valores devidos a título de Remuneração serão pagos sucessivamente, de acordo com as datas indicadas na tabela constante do Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures ("Datas de Vencimento das Debêntures").
- (o) **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido em atraso e juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interposição judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, "Encargos Moratórios").
- (p) **Garantias:** As obrigações decorrentes das Debêntures serão garantidas pelas seguintes garantias reais (em conjunto, denominadas como "Garantias"):
 - (i) cessão fiduciária (1) dos direitos creditórios de titularidade da Companhia, em montante suficiente para a manutenção do Índice Mínimo de Garantia, oriundos da exploração e/ou das atividades desenvolvidas (a) no imóvel objeto da matrícula nº 81.150 do Registro de Imóveis da Comarca de Jacaré, Estado de São Paulo ("Imóvel Jacaré"), e (b) no imóvel objeto da matrícula nº 157.008 do 1º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo ("Imóvel Ribeirão Preto" e, quando em conjunto com o Imóvel Jacaré, os "Imóveis Garantia"), incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos respectivos instrumentos relacionados aos Imóveis Garantia ("Direitos Creditórios"), e (2) dos recebíveis decorrentes de futuros instrumentos de exploração comercial dos Imóveis Garantia e/ou das atividades neles desenvolvidas, bem como dos recebíveis decorrentes da renovação dos instrumentos que deram origem aos Direitos Creditórios ("Direitos Creditórios Futuros"), em montante suficiente para a manutenção do Índice Mínimo de Garantia, por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", originalmente celebrado em 19 de outubro de 2018, conforme aditado de tempos, entre a Companhia e a Securitizadora (respectivamente, "Contrato de Cessão Fiduciária" e "Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios");
 - (ii) alienação fiduciária do Imóvel Jacaré ("Alienação Fiduciária Jacaré"), por meio da celebração do respectivo "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia", a ser formalizado entre a Companhia e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária Jacaré"); e
 - (iii) alienação fiduciária do Imóvel Ribeirão Preto ("Alienação Fiduciária Ribeirão

Preto" e, quando em conjunto da Alienação Fiduciária Jacaré, denominados "Alienações Fiduciárias de Imóveis"), por meio da celebração do respectivo "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia", a ser formalizado entre a Companhia e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária Ribeirão Preto" e, quando em conjunto do Contrato de Alienação Fiduciária Jacaré, denominados "Contratos de Alienação Fiduciária" e, quando em conjunto com o Contrato de Cessão Fiduciária, os "Contratos de Garantia").

- (q) **Repactuação:** Não haverá repactuação programada das Debêntures.
- (r) **Vencimento Antecipado:** Observado o disposto na Escritura de Emissão, as obrigações da Companhia constantes dos instrumentos relacionados à Emissão de Debêntures poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de notificação ou interposição judicial ou extrajudicial da Securitizadora para a Companhia neste sentido, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos na Escritura de Emissão (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado"), observados os prazos de cura previstos em cada Evento de Vencimento Antecipado.
- (s) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos captados pela Companhia serão utilizados, por ela ou por suas subsidiárias ou controladas, para reembolso de despesas realizadas anteriormente à Data de Emissão das Debêntures, de natureza imobiliária diretamente atinentes à (i) aquisição dos imóveis descritos e indicados no Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures, incorridas pela Companhia em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência à data de encerramento da Oferta Restrita; e (ii) construção ou reforma dos imóveis de titularidade da Companhia indicados no Anexo II à Escritura de Emissão de Debêntures ("Reembolso").
- (t) **Local de Pagamento:** Os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência desta Emissão serão realizados da seguinte forma: os recursos referentes às Debêntures, conforme vinculadas aos CRI, serão depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão).
- (u) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, contada desde a Data da Primeira Integralização dos CRI. As Debêntures tornar-se-ão subscritas pela Securitizadora mediante a formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, a inscrição da titularidade no livro próprio, e a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição. As Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio.
- (v) **Comprovação de Titularidade das Debêntures:** Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferências de Debêntures da Companhia. A Companhia se obriga a promover a inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferências de Debêntures da Companhia em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures.
- (w) **Demais Características.** As demais características da Emissão e das Debêntures constarão na Escritura de Emissão de Debêntures.
 - (ii) Autorizar a outorga, pela Companhia, das Garantias prestadas por meio dos Contratos de Garantias.
 - (iii) A autorização à Diretoria da Companhia a negociar todos os termos e condições dos documentos relacionados à Operação de Securitização, praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários à realização e correta formalização da Operação de Securitização.
 - (iv) Autorizar a contratação, pela Companhia, (a) da Securitizadora, para realizar a emissão, a estruturação da Operação de Securitização, a distribuição pública dos CRI e a Operação de Securitização dos CRI; (b) do Agente Fiduciário dos CRI; (c) de instituição financeira para atuar como banco depositário e liquidante da Operação de Securitização; e (d) dos assessores legais e de quaisquer outros prestadores de serviços necessários à estruturação, implementação, manutenção e término da Operação de Securitização;
 - (v) Confirmar e ratificar todos os atos que tenham sido praticados pela Diretoria anteriormente à data desta Assembleia Geral Extraordinária.

Os membros do Conselho de Administração consignam que o conselheiro Gil Conrado Karsten, residente e domiciliado no Uruguai, estava de passagem pelo Brasil e esteve presente à reunião, tendo constituído procurador no país para receber eventuais citações.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais a tratar, foram encerrados os trabalhos, dos quais se lavrou esta ata no livro próprio, que, lida e aprovada, vai assinada pelos presentes. A presente ata foi outrossim, lavrada em vias avulsas de igual teor, após lida e conferida na íntegra. Presidente: Sr. Gil Conrado Karsten. Secretário: Sr. Alexandre Augusto Brandão. Conselheiros: Gil Conrado Karsten, Fabricio Rodrigues Amaral, Alessandro Chiaramitara e James Andrew Harron.

Confere com o documento original lavrado no Livro de Registro de Atas de Reunião do Conselho de Administração arquivado na sede da Companhia.

22 de março de 2022.

(PÁGINA DE ASSINATURA DA ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SUPERFRIO ARMAZENS GERIAS S.A., REALIZADA EM 22 DE MARÇO DE 2022.)
Arquivado em 31 de Março de 2022, sob registro nº 159.565/22-4 na Junta Comercial do Estado de São Paulo.

Mesa

Gil Conrado Karsten
Presidente/President



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LSD4H-Q5HAU-ARZAG-SDW3D

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 09/04/2022 01:29

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

<https://assinador.onlinecertificadora.com.br/validate/LSD4H-Q5HAU-ARZAG-SDW3D>

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

<https://assinador.onlinecertificadora.com.br/validate>