



Caparaó Santo Agostinho S.A.

CNPJ/ME nº32.332.573/0001-09 – NIRE 31.300.146.910

Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 09 de junho de 2022

1. Data, Hora e Local: aos 09 dias do mês de junho de 2022, às 11:00 horas, na sede da Companhia, localizada na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Aimorés, nº 2.700, Santo Agostinho, CEP 30140-076. **2. Convocação e Presença:** dispensada a convocação prévia nos termos do Artigo 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas. **3. Mesa:** Presidente – Alexandre Emílio Guimarães Lodi; Secretária – Sra. Juliana Mancini Henriques. **4. Ordem do Dia:** considerando que a Companhia pretende realizar uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("Operação"), que envolverá, em suma: (a) a realização pela Companhia, da 1ª emissão de debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, com garantia fidejussória, da espécie quirográfrica, a ser convalidada em espécie com garantia real ("Debêntures"), nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Fidejussória, da Espécie Quirográfrica, a ser Convalidada em Espécie com Garantia Real, da Caparaó Santo Agostinho S.A. ("Escritura de Emissão de Debêntures"); (b) a utilização integral e exclusiva dos recursos a serem captados por meio das Debêntures para desenvolvimento do mercado imobiliário, em especial do empreendimento denominado *Aimoré Moradias* ("Empreendimento"), desenvolvido pela Companhia nos imóveis objeto das matrículas n.ºs 162.263, 162.264, 162.265, 162.266, 162.267, 162.268, 162.269, 162.270, 162.271, 162.272, 162.273, 162.274, 162.275, 162.276, 162.277, 162.278, 162.279, 162.280, 162.281, 162.282, 162.283, 162.284, 162.285, 162.286, 162.287, 162.288, 162.289, 162.290, 162.291, 162.292, 162.293, 162.294, 162.295, 162.296, 162.297, 162.298, 162.299, 162.300, 162.301, 162.302, 162.303, 162.304, 162.305, 162.306, 162.307, 162.308, 162.309, 162.310, 162.311, 162.312, 162.313, 162.314, 162.315, 162.316, 162.317, 162.318, 162.319, 162.320, 162.321, 162.322, 162.323, 162.324, 162.325, 162.326, 162.327, 162.328, 162.329, 162.330, 162.331, 162.332, 162.333, 162.334, 162.335, 162.336, 162.337, 162.338, 162.339, 162.340, 162.341, 162.342, 162.343, 162.344, 162.345, 162.346, 162.347, 162.348, 162.349, 162.350, 162.351, 162.352, 162.353, 162.354, 162.355, 162.356, 162.357, 162.358, 162.359, 162.360, 162.361, 162.362, 162.363, 162.364, 162.365, 162.366, 162.367, 162.368, 162.369, 162.370, 162.371, 162.372, 162.373, 162.374, 162.375, 162.376, 162.377, 162.378, 162.379, 162.380, 162.381, 162.382, 162.383 do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG ("Imóvel"), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (c) a subscrição das Debêntures pela Virgo Companhia de Securitização, sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1.123, 21º andar, conjunto 215, Itaim Bibi, CEP 04533-004 ("Securitizadora"); (d) a emissão, pela Securitizadora, de cédula de crédito imobiliário ("CCI") representativa da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes da subscrição das Debêntures pela Securitizadora ("Créditos Imobiliários"), na forma do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a instituição custodiante; (e) a vinculação dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e representados pela CCI, aos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 24ª emissão da Securitizadora ("CRI"), na forma do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 24ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização ("Termo de Securitização"), a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário; (f) a distribuição dos CRI por meio de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada; e (g) a constituição, pela Companhia e por seus garantidores, de determinadas garantias em favor da Securitizadora, a fim de assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Companhia ("Obrigações Garantidas"), por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação ou a ela relacionados, que compreendem a Escritura de Emissão de Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, instrumentos de garantias e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto ("Documentos da Operação"); deliberar sobre as seguintes matérias: (i) a realização da Emissão das Debêntures pela Companhia; (ii) a realização da Operação pela Companhia; (iii) a outorga de garantias pela Companhia em favor da Securitizadora, de modo a assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas: (a) alienação fiduciária, na qualidade de proprietária e fiduciante, sobre determinadas unidades do Empreendimento, com suas matrículas registradas no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, na forma do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora ("Alienação Fiduciária de Imóveis" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente); (b) cessão fiduciária, na qualidade de titular e fiduciante, de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos da venda de unidades do Empreendimento, conforme os instrumentos de comercialização firmados entre a Companhia e os respectivos adquirentes ("Contratos de Venda e Compra"); cessão fiduciária esta que se dará na forma do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" e "Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios"); (c) fundo de recursos necessários, a ser constituído na conta do patrimônio separado (c.1) para fazer frente ao pagamento de despesas da Operação ("Fundo de Despesas"); (c.2) para cobrir eventuais inadimplências da Companhia e/ou de seus garantidores ("Fundo de Liquidez"); e (c.3) para conclusão das obras do Empreendimento ("Fundo de Obras"); e em conjunto com o Fundo de Despesas e o Fundo de Liquidez, "Fundos"); cada qual na forma prevista nos Documentos da Operação; e (d) quaisquer outras garantias que venham a ser exigidas da Companhia no âmbito da Operação ("Garantias Adicionais"); (l) a anuência da Companhia à alienação fiduciária de ações detidas pelos acionistas da Companhia, representativas da totalidade de seu capital social, na forma do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre os acionistas da Companhia e a Securitizadora, com anuência da Companhia ("Alienação Fiduciária de Ações" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações", respectivamente), de modo a assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) a autorização à Diretoria da Companhia para implementar as medidas necessárias conforme as deliberações a serem tomadas com relação aos itens acima; e (v) a ratificação dos atos praticados pela Diretoria da Companhia referentes à Operação. **5. Deliberações:** após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os acionistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem restrições: (i) aprovar a realização da Emissão das Debêntures pela Companhia, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da celebração da Escritura de Emissão de Debêntures: (a) Número da Emissão: a Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão privada de debêntures da Companhia; (b) Número de Séries: a Emissão das Debêntures será realizada em série única; (c) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão

é de R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão, abaixo definida; (d) Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, abaixo definida ("Valor Nominal Unitário"); (e) Quantidade de Debêntures: serão emitidas 35.000 (trinta e cinco mil) Debêntures; (f) Destinação dos Recursos: os recursos serão utilizados, integral e exclusivamente, para desenvolvimento do mercado imobiliário, em especial do Empreendimento denominado *Aimoré Moradias*, nos imóveis constantes na Escritura de Emissão de Debêntures; (g) Data de Emissão: para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será aquela definida na Escritura de Emissão de Debêntures ("Data de Emissão"); (h) Data de Vencimento: a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (i) Comprovação de Titularidade: para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas; (j) Colocação: a colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, 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; (k) Subscrição: as Debêntures serão subscritas pela Debenturista, mediante a formalização da Escritura de Emissão de Debêntures, inscrição da titularidade no livro próprio e a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição; (l) Conversibilidade, Tipo e Forma: as Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados; (m) Espécie: as Debêntures serão da espécie "quirográfrica", e serão automaticamente convalidadas em espécie "com garantia real", observados os termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do aditivo à Escritura de Emissão de Debêntures a ser firmado; (n) Garantia Real: as Debêntures contarão com garantia real na forma da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, da Alienação Fiduciária de Ações e da Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (o) Garantia Adicional Fidejussória: as Debêntures contarão com garantia adicional fidejussória na forma de Fiança, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (p) Outras Garantias: as Debêntures contarão com a constituição do Fundo de Despesas, do Fundo de Liquidez e do Fundo de Obras, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures; (q) Data de Integralização: qualquer data em que forem integralizadas, parcial ou totalmente, as Debêntures; (r) Integralização: as Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos da integralização do CRI, pelo Preço de Integralização, após o cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou sua dispensa pelos Titulares do CRI), e será feita de forma total, na respectiva Data de Integralização, observados os termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (s) Vencimento Antecipado: a Debenturista poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Companhia decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, sempre de forma não automática, na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, e desde que tenha decorrido eventual e respectivo prazo de cura, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (t) Resgate Antecipado Facultativo: as Debêntures poderão ser resgatadas antecipadamente, sendo certo que não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures, observados os termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (u) Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário: o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado monetariamente, calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (v) Remuneração: as Debêntures farão jus à remuneração, que contemplará juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 6,0% (seis por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Remuneração"); (w) Periodicidade de Pagamentos: os valores devidos a título de Remuneração serão pagos mensalmente, de acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures; (x) Forma e Local de Pagamento: os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão de Debêntures serão efetuados mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (y) Repactuação: não haverá repactuação programada das Debêntures; (z) Demais Condições: todas as demais condições específicas da Emissão das Debêntures serão previstas na Escritura de Emissão de Debêntures. (ii) aprovar a realização da Operação pela Companhia, mediante a celebração dos Documentos da Operação Pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários; (iii) aprovar a outorga de garantias pela Companhia, em favor da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas: (a) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (b) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, referente aos Contratos de Venda e Compra, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (c) Fundos, nos termos previstos nos Documentos da Operação; (d) quaisquer Garantias Adicionais, nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação, ficando os Diretores da Companhia desde já autorizados a determinar tais Garantias Adicionais e/ou substituir garantias prestadas no âmbito da Operação, podendo praticar todos e quaisquer atos exigidos para a sua constituição ou substituição, conforme aplicável; (iv) aprovar a anuência da Companhia à Alienação Fiduciária de Ações pelos acionistas da Companhia, nos termos estabelecidos no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (v) autorizar os Diretores da Companhia a celebrar todos e quaisquer documentos, inclusive eventuais aditamentos, bem como praticar todos e quaisquer atos, para a realização da Emissão das Debêntures e da Operação, incluindo, sem limitação: negociar termos e condições dos Documentos da Operação, inclusive eventuais aditamentos; contratar prestadores de serviços; requerer registros perante órgãos públicos e serventias extrajudiciais; cumprir quaisquer condições; e designar procuradores já constituídos, desde que lhes tenham sido atribuídos poderes específicos, ou nomear procuradores para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário; e (vi) ratificar todos os atos praticados pelos Diretores da Companhia até a presente data para fins de realização da Emissão das Debêntures e da realização da Operação. **6. Encerramento:** nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a assembleia, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, conforme o Artigo 130, § 1º da Lei das Sociedades por Ações, a qual, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes. **Mesa:** Presidente – Alexandre Emílio Guimarães Lodi; Secretária – Juliana Mancini Henriques. **Acionistas Presentes:** Construtora Caparaó Ltda.; Caparaó Engenharia Ltda.; Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e Locare Participações Ltda. *Certificamos que a presente é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio.* Belo Horizonte/MG, 09 de junho de 2022. Mesa: Alexandre Emílio Guimarães Lodi – Presidente; Juliana Mancini Henriques – Secretária. Acionistas: Construtora Caparaó Ltda. (por seu Diretor Presidente Alexandre Emílio Guimarães Lodi); Caparaó Engenharia Ltda. (por seu administrador Alexandre Emílio Guimarães Lodi); Minas Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (por seu administrador Marcos Almeida Magalhães); Locare Participações Ltda. (por seu Diretor Geral Luiz Hélio Lodi). Junta Comercial do Estado de Minas Gerais. Certifico o registro sob o nº 9454564 em 07/07/2022. Protocolo 223213535 de 06/07/2022. Marinely de Paula Bomfim – Secretária Geral.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/70DB-30A0-8A7A-CD79> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 70DB-30A0-8A7A-CD79



Hash do Documento

sRTh/r03pqgvF0y/hjY6S2YeENu1RgSGD49RnqoWO84=

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 21/07/2022 é(são) :

Ruy Adriano Borges Muniz (ADMINISTRADOR) - 464.189.546-53

em 21/07/2022 21:50 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital - EDIMINAS S A EDITORA GRAFICA

INDUSTRIAL DE MINAS - 19.207.588/0001-87

