

AGER INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.

CNPJ/MF nº 11.200.543/0001-79

NIRE **33.3.0035068-3**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 07 DE NOVEMBRO DE 2023**

Data, Hora e Local: Ao **07** dia do mês de **novembro** do ano de 2023, às 10:00 horas, na sede da Ager Incorporações Imobiliárias S.A., localizada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Victor Civita, nº 77, Bl. 1, sala 602, parte, Jacarepaguá, CEP 22.775-906 (“Companhia”).

Convocação e Presença: Dispensada nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404/1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença dos Acionistas.

Mesa: **ANTONIO HENRIQUE DE SOUZA CAMPOS NEVES** – presidente; e **ERNESTO NEVES RAPOSO** – secretário.

Ordem do Dia: Examinar e deliberar sobre (i) a proposta de 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Nominativas, Não Conversíveis em Ações Ordinárias, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da Companhia, totalizando, o valor de até R\$ 43.660.457,00 (quarenta e três milhões, seiscentos e sessenta mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais) (“Emissão”); (ii) a autorização para a celebração do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Ager Incorporações Imobiliárias S.A.” (“Escritura de Emissão”); (iii) a autorização para que a Diretoria da Companhia pratique todos os atos, incluindo a assinatura do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão Fiduciária”), dos dois “Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças” (“Contratos de AF de Quotas”), tome todas as providências e adote todas as medidas necessárias à formalização e efetivação da contratação dos prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão, tais como

assessores legais, entre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações; e (iv) ratificação de todo e qualquer ato já praticado por representantes da Companhia, em relação às matérias aprovadas da Ordem do Dia.

Deliberações: Instalada a assembleia, e após o exame e discussão das matérias indicadas na Ordem do Dia, os acionistas da Companhia, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas ou restrições, deliberaram:

1.1 Proceder à lavratura da presente ata em forma de sumário, nos termos do Parágrafo 1º, do artigo 130, da Lei das S.A.

1.2 Aprovar a 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples da Companhia, Não Conversíveis em Ações, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, totalizando, o valor de até R\$ 43.660.457,00 (quarenta e três milhões, seiscentos e sessenta mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais), nos termos da Lei das S.A., com as seguintes características (“Debêntures”):

1.2.1 Características das Debêntures:

- (i) Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será o dia 07 de novembro de 2023 (“Data de Emissão”).
- (ii) Valor da Emissão:** O valor da Emissão é de R\$ 43.660.457,00 (quarenta e três milhões, seiscentos e sessenta mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais) (“Valor da Emissão”).
- (iii) Número e Série da Emissão:** A Emissão constitui a 1ª (primeira) Emissão de Debêntures da Companhia, em duas séries.
- (iv) Quantidade de Debêntures:** Serão emitidas 43.660.457 (quarenta e três milhões, seiscentas e sessenta mil, quatrocentas e cinquenta e sete) debêntures, totalizando R\$ 43.660.457,00 (quarenta e três milhões, seiscentos e sessenta mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais), em montante a ser determinado por série, sendo alocado o montante de 18.059.939 (dezoito milhões, cinquenta e nove mil, novecentas e trinta e

nove) debêntures, totalizando R\$ 18.059.939,00 (dezoito milhões, cinquenta e nove mil, novecentos e trinta e nove reais), na primeira série (“Primeira Série”); e (ii) 25.600.518 (vinte e cinco milhões, seiscentas mil, quinhentas e dezoito) debêntures, totalizando R\$ 25.600.518,00 (vinte e cinco milhões, seiscentos mil, quinhentos e dezoito reais) na segunda série (“Segunda Série”).

- (v) **Valor Nominal Unitário:** As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
- (vi) **Destinação dos Recursos:** Os recursos obtidos pela Companhia com a integralização das Debêntures serão integralmente destinados: (i) ao exercício da Opção de Compra firmada pela Companhia e pela GTIS Ager Participações Ltda., e (ii) à implementação do Plano de Desocupação e Urbanização, conforme definido na Escritura de Emissão e da manutenção (segurança, IPTU, energia e água) por 8 (oito) meses, custo de execução de muro perimetral e limpeza de terreno, ambos relativos ao imóvel situado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Comandante Guarany, nº 599, Jacarepaguá, CEP 22775-902, (“Imóvel”), tudo conforme definido na Escritura de Emissão.
- (vii) **Forma de Subscrição e Integralização das Debêntures:** As Debêntures serão subscritas na Data de Emissão, sendo que serão integralizadas em uma ou mais datas, após o cumprimento das Condições Precedentes, conforme previsto na Escritura de Emissão.
- (viii) **Atualização Monetária das Debêntures:** As Debêntures não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado.
- (ix) **Remuneração das Debêntures:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a partir da data de integralização da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios de 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), (“Remuneração das Debêntures” ou “Juros Remuneratórios”).

- (x) Prêmio.** Exceto em caso de Vencimento Antecipado por Evento de Liquidez, a partir de 07 de novembro de 2025, incidirão juros de 9% (nove por cento) ao ano sobre a somatória do Valor Nominal Unitário e da Remuneração.
- (xi) Repagamento das Debêntures.** Exceto em caso de Eventos de Vencimento Antecipado e Vencimento Antecipado por Evento de Liquidez, o Valor Unitário, a Remuneração e o Prêmio serão repagos, pela Emissora ao Debenturista, em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira parcela em 07 de maio de 2026 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, sendo, portanto, a última em 07 de maio de 2028.
- (xii) Amortização e Resgate:** Não será admitida a realização de amortização extraordinária parcial e o resgate antecipado facultativo total das Debêntures.
- (xiii) Garantias das Debêntures:** As Debêntures contarão com garantia real, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, o qual a Companhia cede fiduciariamente determinados direitos creditórios relativos à participação da Companhia em outra sociedade de seu grupo, conforme definidos no Contrato de Cessão Fiduciária, os Contratos de AF de Quotas, por meio do qual a Companhia aliena as quotas de outras sociedades em favor do Debenturista e a alienação fiduciária do Imóvel, constituída em favor do Debenturista.
- (xiv) Conversibilidade:** As Debêntures não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.
- (xv) Forma:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados.
- (xvi) Espécie:** As Debêntures serão da espécie com garantia real, para colocação privada, não conversíveis em ações.
- (xvii) Prazo de Vigência e Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vigência de 54 (cinquenta e quatro) meses, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 07 de maio de 2028 ("Data de Vencimento").

- (xviii) Eventos de Vencimento Antecipado:** O subscritor das Debêntures poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Escritura de Emissão.
- (xix) Vencimento Antecipado por Evento de Liquidez.** Na hipótese de verificação do Evento de Liquidez indicado na Escritura de Emissão, todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão serão automaticamente vencidas antecipadamente (“Vencimento Antecipado por Evento de Liquidez”). Neste caso, as Debêntures serão integralmente pagas por meio de compensação dos valores devidos pela Ager à Cyrela no âmbito da Escritura de Emissão com parte dos valores devidos pela Cyrela à Ager no âmbito do contrato de compra e venda da totalidade das quotas de emissão da SPE I Ager, a ser firmado entre a Cyrela e a Ager ou suas afiliadas, considerando-se, nesta hipótese, apenas o Valor Nominal Unitário com a incidência da Remuneração, mas sem a incidência do Prêmio.
- (xx) Procedimento e Regime de Colocação:** As Debêntures serão objeto colocação privada de debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM;
- (xxi) Liquidez e Estabilização:** Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures; e,
- (xxii) Modo de Colocação e Tipo:** privada e nominativa.

- 1.3** Aprovar a realização da Emissão pela Companhia, podendo celebrar todos os atos necessários para tanto, inclusive, mas sem limitação, a celebração da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária e dos Contratos de AF de Quotas;

- 1.4 Os Acionistas renunciam, neste ato, ao direito de preferência para a aquisição das Debêntures a serem emitidas pela Companhia, autorizando a mesma a oferecê-la a terceiros pré-selecionados interessados em sua aquisição.
 - 1.5 Autorizar expressamente que a Diretoria da Companhia pratique todos os atos, tome todas as providências e adote todas as medidas necessárias à formalização e efetivação da contratação dos prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão, tais como assessores legais, entre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações, autorizando a assinatura da Escritura de Emissão e o registro das Debêntures no livro de registro de debêntures da Companhia; e
 - 1.6 Ratificar todo e qualquer ato já praticado por representantes da Companhia em relação às matérias previstas nos itens anteriores.
- 2 **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente deu por encerrados os trabalhos da Assembleia, determinando que fosse lavrada a presente ata, que, lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes.

Rio de Janeiro, 07 de novembro de 2023.

Mesa:

DocuSigned by:
Antonio Henrique de Souza Campos Neves
Signed By: ANTONIO HENRIQUE DE SOUZA CAMPOS NEVES:7518079...
CPF: 75180790700
Signing Time: 07/11/2023 | 12:34:54 PST
040456133E17490E825D0C11E7D24515
ANTONIO HENRIQUE DE SOUZA CAMPOS
NEVES
Presidente

DocuSigned by:
ERNESTO NEVES RAPOSO
Assinado por: ERNESTO NEVES RAPOSO:05267720771
CPF: 05267720771
Data/Hora da Assinatura: 07/11/2023 | 11:41:28 PST
85CB5C429B4942799860D413DE9F1976
ERNESTO NEVES RAPOSO
Secretário

Acionistas:

DocuSigned by:
Antonio Henrique de Souza Campos Neves
Signed By: ANTONIO HENRIQUE DE SOUZA CAMPOS NEVES:7518079...
CPF: 75180790700
Signing Time: 07/11/2023 | 12:34:59 PST
040456133E17490E825D0C11E7D24515
ANTONIO HENRIQUE DE SOUZA CAMPOS
NEVES

DocuSigned by:
ERNESTO NEVES RAPOSO
Assinado por: ERNESTO NEVES RAPOSO:05267720771
CPF: 05267720771
Data/Hora da Assinatura: 07/11/2023 | 11:41:41 PST
85CB5C429B4942799860D413DE9F1976
ERNESTO NEVES RAPOSO

DocuSigned by:
Antonio Henrique de Souza Campos Neves
Signed By: ANTONIO HENRIQUE DE SOUZA CAMPOS NEVES:7518079
CPF: 75180790700
Signing Time: 07/11/2023 | 12:35:03 PST

DocuSigned by:
ERNESTO NEVES RAPOSO
Assinado por: ERNESTO NEVES RAPOSO:05267720771
CPF: 05267720771
Data/Hora da Assinatura: 07/11/2023 | 11:41:52 PST

040456133E17490E825D0C11E7D24515

85CB5C429B4942799860D413DE9F1976

AGER PARTICIPAÇÕES S.A.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 195DA1D840814D679504EEE32E0A9FA3

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: AGE Debentures_1ª Emissão Ager_07112023_vFinal.docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 7

Assinaturas: 6

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:

Amatuzzi Advogados

Av Presidente Juscelino Kubitschek, 1726

Sao Paulo, 04543-000

financeiro@amatuzzi.com

Endereço IP: 189.33.66.85

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Amatuzzi Advogados

Local: DocuSign

07/11/2023 11:23:42

financeiro@amatuzzi.com

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Antonio Henrique de Souza Campos Neves

antonio.neves@agerimoveis.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:

Antonio Henrique de Souza Campos Neves

040456133E17490...

Enviado: 07/11/2023 11:28:34

Visualizado: 07/11/2023 12:34:34

Assinado: 07/11/2023 12:35:07

Detalhes do provedor de assinatura:

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Usando endereço IP: 200.95.174.18

Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

ERNESTO NEVES RAPOSO

ernesto.raposo@agerimoveis.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:

ERNESTO NEVES RAPOSO

85CB5C429B49427...

Enviado: 07/11/2023 11:28:35

Visualizado: 07/11/2023 11:40:36

Assinado: 07/11/2023 11:42:08

Detalhes do provedor de assinatura:

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Usando endereço IP: 177.209.228.209

Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Nathalie Haddad

Copiado

Enviado: 07/11/2023 11:28:35

nathalie.haddad@cmalaw.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Tatiana Pasqualette tatiana.pasqualette@cmalaw.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 07/11/2023 11:28:35
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	07/11/2023 11:28:36
Entrega certificada	Segurança verificada	07/11/2023 11:40:36
Assinatura concluída	Segurança verificada	07/11/2023 11:42:08
Concluído	Segurança verificada	07/11/2023 12:35:08

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------