

LEBLON RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ 33.272.220/0001-23

NIRE 33.3.0010746-1

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

- I. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Realizada no dia 12 de setembro de 2024, às 11 horas, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 135, Sala 1509, Parte, Leblon, CEP 22.440-901 ("Companhia" ou "Emissora").
- II. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação prévia conforme o disposto no §4º do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades Por Ações").
- III. **PRESEÇA:** Presente o único acionista da Companhia, a saber: **VISCONDE DE PIRAJÁ 524 SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 51.740.972/0001-53, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 135, sala 1.510, Leblon, CEP 22.440-901, representada por **THIAGO BALASSIANO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 25715028-4 expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 130.900.857-47, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Prudente de Moraes, nº 584, Apt. 501, Ipanema, CEP 22420-040 ("Thiago"), indicado pela sócia **BALASSIANO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 30.466.148/0001-87, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 135, sala 1.510, Leblon, CEP 22440-032 ("Balassiano"), e **ALAN MALEH**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da carteira de identidade nº 04494518749, expedida pelo DETRAN/RJ e inscrito no CPF sob o nº 141.172.687-16, residente e domiciliado na Rua José Linhares, nº 30, Apt. 501, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22430-220 ("Alan Maleh"), indicado pela sócia **SAFIRA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 07.749.858/0001-00, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 2.480, Bloco 01, Sala 219, Barra da Tijuca ("Safira") ("Visconde 524" ou "Acionista").
- IV. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** **Presidente:** Alan Maleh; **Secretário:** Thiago Balassiano.
- V. **LAVRATURA DA ATA:** Foi deliberada, pelo subscritor da totalidade do capital social da Companhia, a lavratura da ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei das Sociedades por Ações.
- VI. **ORDEM DO DIA:** Deliberar e aprovar (i) a realização, pela Companhia, da 1ª (primeira) emissão de debêntures, conversíveis em ações, com garantia real e fidejussória, em série única, para colocação privada ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), bem como os termos e condições da Emissão; (ii) a celebração do "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, Conversíveis em Ações, com Garantia Real e Fidejussória, em Série Única da Leblon Rio Empreendimentos Imobiliários S.A.*", a ser celebrado entre (a) a Companhia (na qualidade de emissora), (b) o **CENTRAL REAL ESTATE I FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, fundo de investimento em participações, inscrito no CNPJ sob o nº 47.463.488/0001-57 (na qualidade de debenturista), (c) o Acionista, (d) **Thiago**, (e) a **Balassiano**, (f) a **Safira**, (g) a **CONSTRUVIDA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 05.570.032/0001-46, com sede na Rua do Ouvidor, nº 155, parte, Centro, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20030-040, representada por seu sócio, Haim

D4Sign 8dccb25a-b090-4301-9c51-30ed986afc0a - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: LEBLON RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

NIRE: 333.0010746-1 Protocolo: 2024/00778264-4 Data do protocolo: 19/09/2024

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 23/09/2024 SOB O NÚMERO 00006461458 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 7517765BACBDAE6B7AFA56763522E0468B6361F0C28ACD854869C60FF9FB078

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Hamawy, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, empresário, portador da carteira de identidade nº 00077493608, expedida pelo DETRAN/RJ e inscrito no CPF sob o nº 594.301.767-49, residente e domiciliado na Avenida Delfim Moreira, nº 80, Apt. 101, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22441-000 (“Haim” e “Construvida”, respectivamente), **(h) Alan Maleh**, e **(i) Haim** (na qualidade de fiadores, obrigando-se, solidariamente com a Companhia, em caráter irrevogável e irretratável, perante o Debenturista, como fiadores, codevedores solidários, principais pagadores e solidariamente (com a Companhia) responsáveis pelas Obrigações Garantidas caso as referidas obrigações se tornem devidas nos termos da Cláusula 3.6 da Escritura de Emissão), e, ainda, **(j) IZABELA COHEN HAMAWY**, nascida em 26/11/1969, filha de Maurício Guerchon Cohen e Marlene Frisch Guerchon Cohen, advogada, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, inscrita no CPF sob o nº 951.365.767-15, portadora da CNH/DETRAN/RJ nº 00427195727 de 30/07/2018, residente e domiciliada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial à Rua do Ouvidor, nº 155, parte, Centro (na qualidade de interveniente-anuente, para fins de outorga uxória) (“Escritura de Emissão”); *(iii)* como garantia do fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Emissão), **(a)** a outorga, pela Companhia, ao Debenturista, de alienação fiduciária, de imóvel localizado na Rua Visconde de Pirajá, nº 524 – Rio de Janeiro/RJ, inscrição municipal nº 0.135.144-4, objeto da matrícula nº 50.519 do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (“Imóvel”), bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que se encontram, ainda que não averbados na sua matrícula, a ser celebrada entre a Companhia e o Debenturista, nos termos da minuta da “*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” (“Garantia sobre o Imóvel” e “Escritura Pública de Alienação Fiduciária do Imóvel”, respectivamente); **(b)** a anuência da alienação fiduciária, pelo Acionista, da totalidade das ações de emissão da Companhia de sua titularidade, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre o Acionista e o Debenturista (“Ações”, “Alienação Fiduciária de Ações” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”); e **(c)** a cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios devidos à Companhia, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*” pela Companhia ao Debenturista (“Cessão Fiduciária” e “Contrato de Cessão Fiduciária”, respectivamente, e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e com a Escritura Pública de Alienação Fiduciária do Imóvel, “Contratos de Garantia”), bem como dos recursos depositados, transitados e/ou mantidos ou a serem mantidos nas contas previstas no Contrato de Cessão Fiduciária, bem como seus frutos e rendimentos (em conjunto, os “Direitos Cedidos” e “Cessão Fiduciária”); *(iv)* a celebração dos Contratos de Garantia; *(v)* a autorização expressa para a Companhia outorgar todas e quaisquer procurações ao Debenturista previstas na Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia; *(vi)* a autorização expressa à diretoria da Companhia e/ou seus procuradores, conforme o caso, a praticar todos os atos, tomar todas as providências e adotar todas as medidas necessárias à formalização, à efetivação e à administração das deliberações desta assembleia, objetivando a concretização da Emissão, inclusive (sem limitação) firmar quaisquer instrumentos, contratos e documentos, bem como eventuais aditamentos, necessários à formalização da Emissão e ao cumprimento das obrigações assumidas ou a serem assumidas em referidos documentos; e *(vii)* a autorização para a administração da Companhia praticar todos os atos e a firmar todos os documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima tomadas, bem como a ratificação dos atos já praticados anteriormente à realização desta assembleia pela diretoria da Companhia para a consecução da Emissão.

VII. DELIBERAÇÕES: Os subscritores da totalidade do capital social da Companhia **aprovaram** as seguintes matérias, de forma unânime e sem quaisquer ressalvas:

D4Sign 8dccb25a-b090-4301-9c51-30ed986afc0a - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: LEBLON RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

NIRE: 333.0010746-1 Protocolo: 2024/00778264-4 Data do protocolo: 19/09/2024

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 23/09/2024 SOB O NÚMERO 00006461458 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 7517765BACBDDAE6B7AFA56763522E0468B6361F0C28ACD854869C60FF9FB078

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



- (i) a realização, pela Companhia, da Emissão, de acordo com os seguintes termos e condições:
- (a) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de até R\$ 30.497.345,00 (trinta milhões, quatrocentos e noventa e sete mil, trezentos e quarenta e cinco reais);
 - (b) Quantidade de Debêntures e Séries: A Emissão será realizada em série única, sendo composta por até 30.497.345 Debêntures.
 - (c) Data de Emissão: Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 12 de setembro de 2024.
 - (d) Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e Conversão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 21 (vinte e um) meses contados da presente data, prorrogáveis por mais 90 (noventa) dias.
 - (e) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1,00 (um real) na respectiva Data de Integralização.
 - (f) Preço de subscrição, Forma de Integralização e Condições Precedentes: As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura do boletim de subscrição, nos termos e datas previstas no Anexo 4.10.1 da Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição"), e integralizadas, pelo Debenturista, à vista, nos termos do referido Boletim de Subscrição, em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica de recursos financeiros para a conta bancária, de titularidade da Companhia, a ser indicada pela Companhia em até 5 (cinco) dias a contar da data de assinatura da Escritura de Emissão ("Data de Integralização"), ou de outra forma a ser acordada no boletim de subscrição (inclusive para pagamentos relacionados ao Empreendimento, a critério do Debenturista, por conta e ordem da Companhia), sendo certo que as Debêntures serão integralizadas pelo seu Valor Nominal Unitário.
- Para fins dos desembolsos, o Debenturista somente realizará as integralizações mediante a comprovação mensal do atendimento ao cronograma físico e financeiro da obra e desde que haja a apresentação das justificativas e plano de recuperação pela Companhia, caso necessário, de forma aceitável ao Debenturista, que ajustará as integralizações pendentes conforme o cronograma físico e financeiro da obra reajustado constante do Anexo 7.2.(iv) da Escritura de Emissão.
- (g) Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Debêntures: As Debêntures são nominativas, não escriturais, sem emissão de cautelas ou certificados.
 - (h) Conversibilidade:

D4Sign 8dccb25a-b090-4301-9c51-30ed986afc0a - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: LEBLON RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

NIRE: 333.0010746-1 Protocolo: 2024/00778264-4 Data do protocolo: 19/09/2024

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 23/09/2024 SOB O NÚMERO 00006461458 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 7517765BACBDAE6B7AFA56763522E0468B6361F0C28ACD854869C60FF9FB078

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Conversão obrigatória: O Debenturista se obriga a realizar a conversão das Debêntures em ações ordinárias de emissão da Companhia em montante correspondente ao volume das Debêntures objeto da Escritura de Emissão, sendo que o Debenturista realizará a Conversão mediante a subscrição das ações objeto da Conversão independentemente (a) da efetiva integralização da totalidade das Debêntures objeto da Escritura de Emissão, e (b) da integralização das ações pelo Debenturista na referida data de Conversão (que seguirá as integralizações no cronograma previsto no **Anexo 4.10.1** da Escritura de Emissão, observada a Cláusula 4.10.1.1 da Escritura de Emissão), em até 5 (cinco) dias contados da superação das Condições Precedentes, mediante o envio de notificação da Companhia ao Debenturista ("Notificação de Conversão" e "Conversão"). Mediante a conversão, a Debenturista deverá receber, em virtude da Conversão, ações ordinárias representativas de, necessariamente, 53,441% (cinquenta e três vírgula quatro quatro um por cento) do capital social votante e total da Companhia ("Ações Decorrentes da Conversão"), ressalvado o disposto na Cláusula 4.7.1.3 da Escritura de Emissão.

Conversão Facultativa: Será facultado ao Debenturista, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, optar pela Conversão, mediante envio de uma notificação por escrito à Companhia, sendo certo e ajustado que o Debenturista receberá, a qualquer tempo, ações ordinárias representativas de necessariamente 53,441% (cinquenta e três vírgula quatro quatro um por cento) do capital social votante e total da Companhia.

Ainda, exclusivamente na hipótese de a Conversão facultativa ocorrer como resultado da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, na forma da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão, o Debenturista deverá receber, em virtude da Conversão, ações ordinárias representativas de 99,99% (noventa e nove, vírgula noventa e nove por cento) do capital social votante e total da Companhia.

Os demais termos da Conversão estão descritos na Escritura de Emissão.

- (i) Espécie: As Debêntures serão da espécie com garantia real e fidejussória, nos termos da Escritura de Emissão.
- (j) Colocação: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.
- (k) Atualização Monetária das Debêntures: Exclusivamente na hipótese da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (inclusive para ensejar a Conversão), o Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preço ao Consumidor (IPCA), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), a partir da respectiva Data de Início da Rentabilidade, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos até a integral liquidação das Debêntures.

Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição ao IPCA, observado que caso não seja legalmente estabelecido novo parâmetro em substituição ao IPCA, será utilizado o mesmo índice que vier a ser utilizado pelo Banco Central do Brasil para o acompanhamento dos objetivos estabelecidos no sistema de metas de inflação para o balizamento da política monetária no Brasil.

- (l) Juros Remuneratórios: Exclusivamente na hipótese da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (inclusive para ensejar a Conversão), sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, atualizado nos termos da Cláusula (k), incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 16% (dezesesse por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios”), incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade até a Data de Conversão ou a integral liquidação das Debêntures, conforme o caso.

Nas demais hipóteses, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, atualizado nos termos da Cláusula 4.11.1 da Escritura de Emissão, incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a 1% (um por cento) ao ano, incidentes desde a Data de Início da Rentabilidade até a integral liquidação das Debêntures.

Em qualquer hipótese, o cálculo do Juros Remuneratórios será realizado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis.

- (m) Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os Juros Remuneratórios devidos integrarão o saldo devedor das Debêntures e deverão ser pagos nas datas das Amortizações Extraordinárias e na Data de Vencimento, conforme o caso.
- (n) Local de Pagamento O local de pagamento será a Cidade de São Paulo, SP.
- (o) Encargos Moratórios: Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Companhia de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Companhia ficarão sujeitos a (independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial): **(i)** multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento; ambos calculados sobre o montante devido e não pago (“Encargos Moratórios – Descumprimento Pecuniário”).

O descumprimento de obrigações previstas na Escritura de Emissão implicará o pagamento de multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) calculada sobre o saldo devedor das Debêntures, acrescida de juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis* sobre o saldo devedor das Debêntures,

desde a data do respectivo descumprimento da obrigação (inclusive) até a data do efetivo adimplemento da obrigação em descumprimento (inclusive) (“Encargos Moratórios Obrigações” e, em conjunto com os Encargos Moratórios – Descumprimento Pecuniário, “Encargos Moratórios”).

- (p) Amortização Extraordinária: Não será permitida a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, exceto se na hipótese prevista na Cláusula 7.4 da Escritura de Emissão (“Amortização Extraordinária Facultativa”), hipótese em que a Companhia deverá, se assim solicitado pela Debenturista, realizar a amortização extraordinária das Debêntures subscritas e integralizadas pelo Debenturista até tal data. Neste caso, a critério do Debenturista, as Debêntures objeto da Escritura de Emissão que ainda não tenham sido subscritas e integralizadas pelo Debenturista serão canceladas e, as obrigações do Debenturista de subscrição não serão mais exigíveis.
- (q) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão integralmente destinados para o pagamento **(i)** dos custos e despesas para realização dos registros e publicações mencionadas na Escritura de Emissão e **(ii)** dos custos e despesas já incorridos ou a serem incorridos e desembolsados pela Companhia com relação à aquisição do Imóvel, construção e desenvolvimento do Empreendimento (“Destinação de Recursos”). Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão não poderão ser destinados para o pagamento de quaisquer custos, despesas ou obrigações incorridas após a emissão do habite-se do Empreendimento, os quais deverão ser arcados pelos Fiadores.
- (r) Garantias: Como garantia do fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definidas na Escritura de Emissão), as Debêntures contarão com as seguintes garantias reais (“Garantias Reais”): **(i)** Garantia sobre o Imóvel; **(ii)** a Alienação Fiduciária de Ações; e **(iii)** a Cessão Fiduciária.

Garantia Fidejussória: Os Fiadores se obrigam, na Escritura de Emissão, solidariamente com a Companhia, em caráter irrevogável e irretroatável, perante a Debenturista, como fiadores, codevedores solidários, principais pagadores e solidariamente (com a Companhia) responsáveis (i) pelas Obrigações Garantidas caso as mesmas se tornem devidas em razão de descumprimento do previsto na Cláusula 3.6.2; (ii) eventual desconsideração da personalidade jurídica da Companhia; e (iii) por qualquer evento relacionado ao previsto na Cláusula 4.7.1.1 da Escritura de Emissão, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas, nas datas previstas na Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida (“Fiança”).

A Fiança entrará em vigor na data de celebração da Escritura de Emissão e permanecerá válida até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, incluídas as obrigações

previstas no contrato de consórcio a ser celebrado para a construção do Empreendimento. A Fiança será devida e poderá ser executada pelo Debenturista caso (i) o projeto de construção do Empreendimento não atenda aos requisitos mínimos constantes do **Anexo Q** da Escritura de Emissão (“Projeto”), e/ou (ii) não conclusão da obra até o término do prazo de 21 (vinte e um) meses contados desta data, prorrogável por mais 90 (noventa) dias e/ou (iii) conforme previsto nos itens (i), (ii) e (iii) da Cláusula 3.6.1 da Escritura de Emissão.

- (s) Vencimento Antecipado: O Debenturista poderá, mediante envio de notificação à Companhia, declarar todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão antecipadamente vencidas, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia e/ou pelos Fiadores, conforme o caso e observado o disposto na Cláusula 3.6 da Escritura de Emissão, dos valores devidos nos termos da Cláusula 6.3 da Escritura de Emissão, em caso de ocorrência de qualquer um dos eventos listados na Escritura de Emissão (“Evento de Vencimento Antecipado”).

A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada pela Companhia ao Debenturista no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data da sua ocorrência, sendo certo que o referido prazo não implicará extensão ou modificação dos prazos de cura previstos na Cláusula 6.1 da Companhia. O descumprimento do dever de informar, pela Companhia, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão pelo Debenturista, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

Em caso de ocorrência um Evento de Vencimento Antecipado nos termos da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão, a Companhia obriga-se a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário (atualizado nos termos da Cláusula 4.11.1 da Escritura de Emissão), acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data do envio da notificação sobre o vencimento antecipado pelo Debenturista, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

- (t) Demais características: As demais características das Debêntures serão especificadas na Escritura de Emissão.

VISCONDE DE PIRAJÁ 524 SPE LTDA., única acionista da Companhia, renuncia expressamente ao direito de preferência para subscrição das Debêntures, nos termos do artigo 57, §1º, da Lei das Sociedades por Ações.

- (ii) a celebração da Escritura de Emissão;
- (iii) como garantia do fiel, pontual e integral pagamento da totalidade Obrigações Garantidas, (a)

D4Sign 8dccb25a-b090-4301-9c51-30ed986afc0a - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: LEBLON RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

NIRE: 333.0010746-1 Protocolo: 2024/00778264-4 Data do protocolo: 19/09/2024

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 23/09/2024 SOB O NÚMERO 00006461458 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 7517765BACBDAE6B7AFA56763522E0468B6361F0C28ACD854869C60FF9FB078

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



a outorga, pela Companhia, da Garantia sobre o Imóvel; (b) a anuência da Alienação Fiduciária de Ações pelo Acionista; e (c) a Cessão Fiduciária pela Companhia;

- (iv) a celebração dos Contratos de Garantia;
- (v) a autorização expressa para a Companhia outorgar todas e quaisquer procurações ao Debenturista previstas na Escritura de Emissão e nos Contratos de Garantia;
- (vi) a autorização expressa à diretoria da Companhia e/ou seus procuradores, conforme o caso, a praticar, perante qualquer entidade, todos os atos necessários para a consecução da Emissão e para o cumprimento das obrigações assumidas ou a serem assumidas no âmbito da Emissão, incluindo, mas não se limitando a, (1) celebração de todos os documentos relacionados à Emissão e seus eventuais aditamentos, incluindo, mas não se limitando, a Escritura de Emissão e os Contratos de Garantia; (2) negociação de todos os termos e condições que venham a ser aplicáveis à Emissão, inclusive (sem limitação) as hipóteses de vencimento antecipado a serem incluídas na Escritura de Emissão, bem como a remuneração, a Conversão e voto afirmativo do Debenturista; e (3) publicação e o registro de documentos da Emissão perante os órgãos competentes; e
- (vii) a autorização para a administração da Companhia praticar todos os atos e a firmar todos os documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima tomadas, bem como ratificar os atos já praticados anteriormente à realização desta assembleia pela diretoria da Companhia para a consecução da Emissão.

VIII. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Sr. Presidente suspendeu os trabalhos até a lavratura da presente ata. Reaberta a sessão pelo Sr. Presidente, a ata foi lida e aprovada de forma unânime pelos integrantes da mesa e pelo único acionista.

Rio de Janeiro/RJ, 12 de setembro de 2024.

[restante da página intencionalmente deixado em branco]

[assinaturas na próxima página]

PÁGINA DE ASSINATURAS DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
DA LEBLON RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
REALIZADA EM 12 DE SETEMBRO DE 2024

Mesa:

<p>alan.maleh@hotmail.com</p> <p>Assinado ALAN MALEH 14117268716</p> <p>D4Sign</p> <p>Alan Maleh Presidente</p>	<p>thiago@balassiano.com.br</p> <p>Assinado THIAGO BALASSIANO 13090085747</p> <p>D4Sign</p> <p>Thiago Balassiano Secretário</p>
--	--

Acionista:

<p>thiago@balassiano.com.br</p> <p>Assinado THIAGO BALASSIANO 13090085747</p> <p>D4Sign</p>	<p>alan.maleh@hotmail.com</p> <p>Assinado ALAN MALEH 14117268716</p> <p>D4Sign</p>
---	--

VISCONDE DE PIRAJÁ 524 SPE LTDA.

p. Thiago Balassiano (na qualidade de representante da BALASSIANO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA.) e Alan Maleh (na qualidade de representante da SAFIRA II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.)

D4Sign 8dccf25a-b090-4301-9c51-30ed986afc0a - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

Empresa: LEBLON RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A

NIRE: 333.0010746-1 Protocolo: 2024/00778264-4 Data do protocolo: 19/09/2024

CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 23/09/2024 SOB O NÚMERO 00006461458 e demais constantes do termo de autenticação.

Autenticação: 7517765BACBDAE6B7AFA56763522E0468B6361F0C28ACD854869C60FF9FB078

Para validar o documento acesse <https://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital>, informe o nº de protocolo.



Ata - AGE Leblon Rio aprovação debêntures pdf

Código do documento 8dccf25a-b090-4301-9c51-30ed986afc0a



Assinaturas



THIAGO BALASSIANO:13090085747

Certificado Digital

thiago@balassiano.com.br

Assinou



ALAN MALEH:14117268716

Certificado Digital

alan.maleh@hotmail.com

Assinou

Eventos do documento

12 Sep 2024, 17:28:13

Documento 8dccf25a-b090-4301-9c51-30ed986afc0a **criado** por CENTRAL CAPITAL (73163cb6-28d4-42ec-bcb5-d00d846c100f). Email:financeiro@centralcapital.com.br. - DATE_ATOM: 2024-09-12T17:28:13-03:00

12 Sep 2024, 17:29:51

Assinaturas **iniciadas** por CENTRAL CAPITAL (73163cb6-28d4-42ec-bcb5-d00d846c100f). Email: financeiro@centralcapital.com.br. - DATE_ATOM: 2024-09-12T17:29:51-03:00

12 Sep 2024, 18:07:01

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - THIAGO BALASSIANO:13090085747 **Assinou** Email: thiago@balassiano.com.br. IP: 179.245.233.71 (179.245.233.71.dynamic.adsl.gvt.net.br porta: 15062). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A1,CN=THIAGO BALASSIANO:13090085747. - DATE_ATOM: 2024-09-12T18:07:01-03:00

12 Sep 2024, 18:36:30

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ALAN MALEH:14117268716 **Assinou** Email: alan.maleh@hotmail.com. IP: 179.245.233.71 (179.245.233.71.dynamic.adsl.gvt.net.br porta: 23764). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SOLUTI v5 G2,OU=AC CCN COMPANHIA CERTIFICADORA NACIONAL v5,OU=A1,CN=ALAN MALEH:14117268716. - DATE_ATOM: 2024-09-12T18:36:30-03:00

Hash do documento original

(SHA256):0a2a8d07cdaa3309f7fdcad9019f3237d6822478e186179ed230f1861674007

(SHA512):be9fc4e8be28ea85c03d37bb05a14b548aba8e8f85344e49efa7055311d5893f8af18cb7b2d5faf7f705a88a0928a10d58eb296def1897968da7b2746b25608b

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

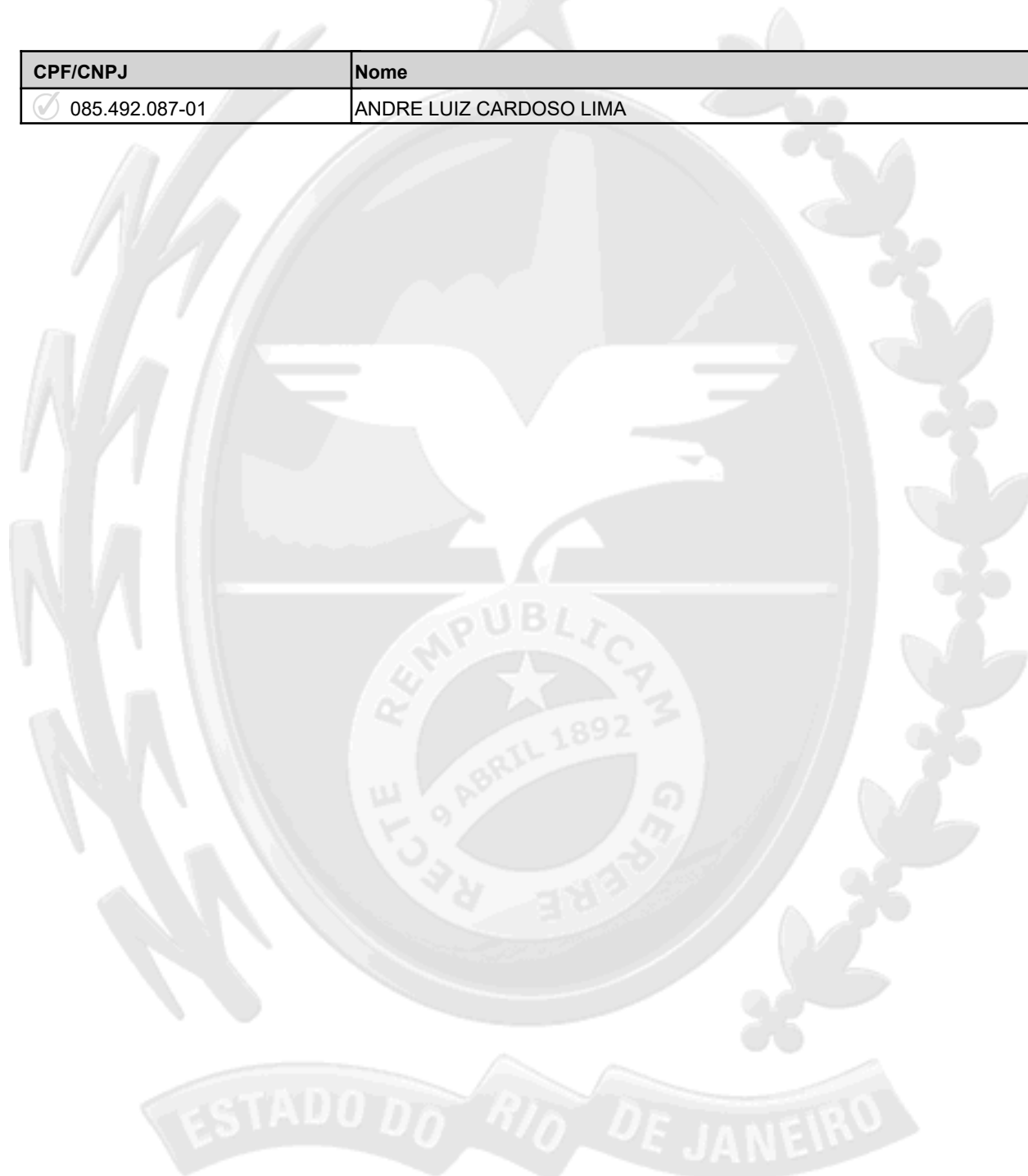
Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign



IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES

CERTIFICO QUE O ATO DA LEBLON RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A, NIRE 33.3.0010746-1, PROTOCOLO 2024/00778264-4, ARQUIVADO EM 23/09/2024, SOB O NÚMERO (S) 00006461458, FOI ASSINADO DIGITALMENTE.

CPF/CNPJ	Nome
<input checked="" type="checkbox"/> 085.492.087-01	ANDRE LUIZ CARDOSO LIMA



23 de setembro de 2024.

Gabriel Oliveira de Souza Voi
Secretário Geral