

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 01 DE OUTUBRO DE 2024**

Data, Hora e Local: Ao 01 dia do mês de outubro do ano de 2024, 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 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Nominativas, Não Conversíveis em Ações Ordinárias, em Série Única, da Espécie sem Garantia, para Colocação Privada da Companhia, totalizando, o valor de R\$ 3.436.326,00 (três milhões, quatrocentos e trinta e seis mil e trezentos e vinte e seis reais) (“2ª Emissão”); (ii) a autorização para a celebração do “Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie sem Garantia, para Colocação Privada, da Ager Incorporações Imobiliárias S.A.” (“Escritura de 2ª Emissão”); (iii) a autorização para a celebração do “1º (primeiro) Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Duas Series, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da Ager Incorporações Imobiliárias S.A.” (“1ª Emissão” e “Primeiro Aditamento”); (iv) a autorização para 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

Initial

AAOS

Rubrica

ENR

à implementação da 2ª Emissão e do Primeiro Aditamento, tais como assessores legais, entre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações; e (v) 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 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples da Companhia, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie sem Garantia, para Colocação Privada, totalizando, o valor de R\$ 3.436.326,00 (três milhões, quatrocentos e trinta e seis mil e trezentos e vinte e seis reais), nos termos da Lei das S.A., com as seguintes características (“Debêntures 2ª Emissão”):

1.2.1 Características das Debêntures 2ª Emissão:

- (i) Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures 2ª Emissão será o dia 01 de outubro de 2024 (“Data da 2ª Emissão”).
- (ii) Valor da Emissão:** O valor da 2ª Emissão é de R\$ 3.436.326,00 (três milhões, quatrocentos e trinta e seis mil e trezentos e vinte e seis reais) (“Valor da 2ª Emissão”).
- (iii) Número e Série da Emissão:** A 2ª Emissão constitui a 2ª (segunda) Emissão de Debêntures da Companhia, em série única.
- (iv) Quantidade de Debêntures:** Serão emitidas 3.436.326 (três milhões, quatrocentas e trinta e seis mil e trezentas e vinte e seis) debêntures, totalizando R\$ 3.436.326,00 (três milhões, quatrocentos e trinta e seis mil e trezentos e vinte e seis reais).

Initial

AAOS

Rubrica

EMR

- (v) **Valor Nominal Unitário:** As Debêntures 2ª Emissão terão valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), na Data da 2ª Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
- (vi) **Destinação dos Recursos:** Os recursos obtidos pela Companhia com a integralização das Debêntures 2ª Emissão serão integralmente destinados às obras adicionais de ampliação do plano de desocupação e urbanização e ao custo de execução de muro perimetral nos imóveis situados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Comandante Guarany, nº 599, Jacarepaguá, CEP 22775-902, devidamente registrados nas matrículas nº 504153; 504154; 504155; 504156; 504157 e 504158 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, originados pelo desmembramento do imóvel registrado na matrícula nº 12.595, da mesma serventia (“Imóvel”), tudo conforme definido na Escritura de 2ª Emissão.
- (vii) **Forma de Subscrição e Integralização das Debêntures:** As Debêntures 2ª Emissão serão subscritas na Data da 2ª Emissão, sendo que serão integralizadas conforme cronograma anexo à Escritura de 2ª Emissão.
- (viii) **Atualização Monetária das Debêntures:** As Debêntures não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado.
- (ix) **Remuneração das Debêntures:** Exceto em caso de Vencimento Antecipado por Evento de Liquidez sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a partir da data de integralização, 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”).
- (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 (“Prêmio”).

Initial

AAOS

Rubrica

EMR

- (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 2ª Emissão.
- (xiii) **Garantias das Debêntures:** As Debêntures 2ª Emissão não contarão com garantia.
- (xiv) **Conversibilidade:** As Debêntures 2ª Emissão não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia.
- (xv) **Forma:** As Debêntures 2ª Emissão serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados.
- (xvi) **Espécie:** As Debêntures 2ª Emissão serão da espécie sem garantia, para colocação privada, não conversíveis em ações.
- (xvii) **Prazo de Vigência e Vencimento:** As Debêntures 2ª Emissão terão prazo de vigência de 44 (quarenta e quatro) meses, a contar da Data da 2ª Emissão, vencendo-se, portanto, em 07 de maio de 2028 ("Data de Vencimento 2ª Emissão").
- (xviii) **Eventos de Vencimento Antecipado:** O subscritor das Debêntures 2ª Emissão poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes da Escritura de 2ª Emissão, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Escritura de 2ª Emissão.
- (xix) **Exceções aos Eventos de Vencimento Antecipado.** O subscritor das Debêntures 2ª Emissão declara expressamente estar ciente da cisão parcial da SPE I, pela qual, com a conclusão do processo de

Initial

AAD/S

Rubrica

ENR

desmembramento do Imóvel ("Desmembramento"), parte do patrimônio da SPE I foi segregada e vertida para a SPE I.2, conforme previsto no Protocolo e Justificação de Cisão Parcial da SPE I com Versão da Parcela Cindida para a SPE I.2, com o objetivo de viabilizar o desenvolvimento de 2 (dois) empreendimentos imobiliários distintos ("Cisão Parcial"). O subscritor das Debêntures 2ª Emissão e a Companhia declaram, desde já, que a concretização da Cisão Parcial e do Desmembramento não é considerada, em nenhuma circunstância, como descumprimento de qualquer cláusula ou obrigação prevista na Escritura de 2ª Emissão e não configura hipótese de Eventos de Vencimento Antecipado.

- (xx) Vencimento Antecipado por Evento de Liquidez.** Na hipótese de verificação do Evento de Liquidez indicado na Escritura de 2ª Emissão, todas as obrigações constantes da Escritura de 2ª Emissão serão automaticamente vencidas antecipadamente ("Vencimento Antecipado por Evento de Liquidez"). Neste caso, as Debêntures 2ª Emissão serão integralmente pagas por meio de compensação dos valores devidos pela Companhia ao subscritor das Debêntures 2ª Emissão no âmbito da Escritura de 2ª Emissão com parte dos valores devidos pelo subscritor das Debêntures 2ª Emissão à Companhia no âmbito do contrato de compra e venda da totalidade das quotas de emissão da SPE I e da SPE I.2, a ser firmado entre o subscritor das Debêntures 2ª Emissão e a Companhia ou suas afiliadas, considerando-se, nesta hipótese, apenas o Valor Nominal Unitário, ou seja, sem a incidência da Remuneração e/ou do Prêmio.
- (xxi) Procedimento e Regime de Colocação:** As Debêntures 2ª Emissão 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;
- (xxii) 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 2ª Emissão; e,

Initial

A.A.O.S

Rubrica

EMR

(xxiii) Modo de Colocação e Tipo: privada e nominativa.

- 1.3** Aprovar a realização da 2ª Emissão pela Companhia, podendo celebrar todos os atos necessários para tanto, inclusive, mas sem limitação, a celebração da Escritura de 2ª Emissão;
 - 1.4** Aprovar a celebração do Primeiro Aditamento pela Companhia, podendo celebrar todos os atos necessários para tanto;
 - 1.5** Os Acionistas renunciam, neste ato, ao direito de preferência para a aquisição das Debêntures 2ª Emissão a serem emitidas pela Companhia, autorizando a mesma a oferecê-la a terceiros pré-selecionados interessados em sua aquisição.
 - 1.6** 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 2ª Emissão e do Primeiro Aditamento, 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 2ª Emissão, do Primeiro Aditamento e o registro das Debêntures 2ª Emissão no livro de registro de debêntures da Companhia; e
 - 1.7** 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, 01 de outubro de 2024.

Initial
AADS

Rubrica
EMR

Mesa:

Signed by:
Antonio Henrique de Souza
10089310B362447...

Assinado por:
Ernesto Neves Raposo
E55A051862B6443...

ANTONIO HENRIQUE DE SOUZA CAMPOS
NEVES
Presidente

ERNESTO NEVES RAPOSO
Secretário

Acionistas:

Signed by:
Antonio Henrique de Souza
10089310B362447...

Assinado por:
Ernesto Neves Raposo
E55A051862B6443...

ANTONIO HENRIQUE DE SOUZA CAMPOS
NEVES

ERNESTO NEVES RAPOSO

Signed by: *Antonio Henrique de Souza* 10089310B362447... Assinado por: *Ernesto Neves Raposo* E55A051862B6443...

AGER PARTICIPAÇÕES S.A.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: BAB5A68BAEAE49AE81D188CEC50AB4DF
 Assunto: CMA | AGE Debentures_2ª Emissão Ager_(CMA 01.10.2024) limpa.docx
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 7
 Certificar páginas: 4
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 Jackeline Matos Armani Mansini
 Rua Lauro Muller 116 Andar 25
 RIO DE JANEIRO, Rio de Janeiro 22290-906
 jackeline.mansini@cmalaw.com
 Endereço IP: 187.43.212.220

Rastreamento de registros

Status: Original
 01/10/2024 21:20:55


Portador: Jackeline Matos Armani Mansini
 jackeline.mansini@cmalaw.com

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Antonio Henrique de Souza
 antonio.neves@agerimoveis.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

Assinatura

Signed by:

 10089310B362447...

Registro de hora e data


Enviado: 01/10/2024 21:30:20
 Visualizado: 02/10/2024 08:37:00
 Assinado: 02/10/2024 08:37:40

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 200.95.174.148

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 02/10/2024 08:37:00
 ID: 4debb4d9-013d-4309-bfbc-adca6c5f2713

Ernesto Neves Raposo
 ernesto.raposo@agerimoveis.com.br
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

Assinado por:

 E55A051862B6443...

Enviado: 01/10/2024 21:30:20
 Visualizado: 01/10/2024 21:47:28
 Assinado: 01/10/2024 21:47:55

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 191.250.227.95
 Assinado com o uso do celular

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 01/10/2024 21:47:28
 ID: 123de37b-a9b0-4a97-927a-6c73136126a4

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
Gustavo Gabrielevicz Turnowski gustavo.turnowski@cmalaw.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 01/10/2024 21:30:21 Visualizado: 01/10/2024 21:31:04
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Juliana de Oliveira Delfino juliana.delfino@cmalaw.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 01/10/2024 21:30:22
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Nathalie Haddad nathalie.haddad@cmalaw.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 01/10/2024 21:30:21 Visualizado: 01/10/2024 22:22:26
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 03/06/2024 14:59:40 ID: 015c7cc5-612c-4917-a6ab-f9df53e024f7		

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	01/10/2024 21:30:22
Entrega certificada	Segurança verificada	01/10/2024 21:47:28
Assinatura concluída	Segurança verificada	01/10/2024 21:47:55
Concluído	Segurança verificada	02/10/2024 08:37:40

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

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico
--

The present instrument, including all the pages that comprise it and any attachments, are executed electronically. Accordingly, the Parties adjust and agree, since now, to use the proof of consent to the terms now agreed in electronic format, including electronic signatures on the DocuSign platform (www.docusign.com.br), pursuant to Law No. 14,063, of 23 September 2020, Civil Code, Law No. 12,682 / 12, Resolutions of the ICP Management Committee and Normative Instructions of the ITI - National Institute of Information Technology, which regulate the matter.

O presente instrumento, incluindo todas as páginas que o compõe e eventuais anexos, são constituídos por meio eletrônico. Dessa forma, as Partes ajustam e concordam, desde já, em utilizar a comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, incluindo as assinaturas eletrônicas na plataforma DocuSign (www.docusign.com.br), nos termos da Lei nº 14.063, de 23 de Setembro de 2020, Código Civil, Lei n.º 12.682/12, Resoluções do Comitê Gestor do ICP e Instruções Normativas do ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, que regulam a matéria.