

**BOTANICAL EXCLUSIVE HOME SPE S.A.**  
**CNPJ/MF 35.399.439/0001-13**  
**NIRE 32300043054**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 21 DE OUTUBRO DE 2024**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 21 de outubro de 2024, às 10:00 horas, na sede social da **BOTANICAL EXCLUSIVE HOME SPE S.A.**, localizada na Cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo, na Rua Vinte e Três de Maio, S/N, Centro de Vila Velha, CEP 29.100-100 (“Assembleia” e “Companhia”, respectivamente).
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensadas as formalidades da convocação, tendo em vista a presença dos acionistas detentores da totalidade do capital social da Companhia (“Acionistas”), nos termos do artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei 6.404”), que assinam o Livro de Presença de Acionistas da Companhia, nos termos do artigo 127 da referida lei.
3. **MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Luiz Vitor Queiróz Morales, CPF:124.800.207-54 e secretariados pelo Sr. Ambrósio Pires M. Pinheiro, CPF: 100.341.467-25
4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
  - (i) a aprovação da 1ª primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória, em série única, para colocação privada da Companhia, no valor de R\$ 45.500.000,00 (quarenta e cinco milhões e quinhentos mil reais) (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), mediante a celebração do *Instrumento Particular de Escritura da 1ª Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real e com Garantia Adicional Fidejussória, Para Colocação Privada da Botanical Exclusive Home SPE S.A.* (“Escritura de Emissão” ou “Escritura”) entre a Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, a **SIFRA SERVIÇOS DE CRÉDITO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, conjunto 21, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-904, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.260.999/0001-10 (“Agente de Garantias”), na qualidade de agente de garantias e representante dos titulares das Debêntures (“Debenturistas”), a **SÓLIDA EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Rua da Grécia, nº 320 A, Ed. Comercial Poseidon Plaza, Sala 201, Santa Luiza, CEP 29.045-225, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.227.248/0001-43 (“Fiador I”), e o Sr. **LUIZ VITOR QUEIROZ MORALES**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 124.800.207-54, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.166.074, residente e domiciliado

na Cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Rua Constante Sodré, nº 476, ap. 905, Studio Vitoria Loft, Santa Lúcia, CEP 29.056-310 (“Fiador II” e, quando em conjunto com o Fiador I denominados, “Fiadores”), na qualidade de fiadores. As Debêntures terão as seguintes características e condições principais, sem prejuízo de serem detalhadas e reguladas na Escritura de Emissão:

- (a) Número da Emissão: A Emissão constitui a 1ª primeira emissão de debêntures da Companhia;
- (b) Número de Séries: A Emissão será realizada em série única;
- (c) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$ 45.500.000,00 (quarenta e cinco milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”);
- (d) Colocação e Procedimento de Distribuição: As Debêntures serão objeto de colocação privada;
- (e) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos com a Emissão, serão destinados pela Companhia na forma estabelecida na Cláusula 4.5. da Escritura de Emissão;
- (f) Data de Emissão: Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 21 de outubro de 2024 (“Data de Emissão”);
- (g) Forma e Comprovação de Titularidade: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição dos Debenturistas no Livro de Registro de Debêntures Nominativas;
- (h) Conversibilidade e Permutabilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações da Companhia, nem permutáveis em ações de outras sociedades ou por outros valores mobiliários de qualquer natureza;
- (i) Espécie: As Debêntures serão da espécie com garantia real e com garantia adicional fidejussória;
- (j) Prazo e Data de Vencimento: As Debêntures terão prazo de 26 (vinte e seis) meses contados da Data de Emissão, vencendo, na última data de pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos (conforme abaixo definido) (“Data de Vencimento”);
- (k) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de

Emissão, será de R\$ 1,00 (um real) ("Valor Nominal Unitário");

(l) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 45.500.000 (quarenta e cinco milhões e quinhentas mil) Debêntures;

(m) Subscrição: As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura do boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo II da Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição");

(n) Prazo de Subscrição: As Debêntures serão subscritas na data da sua Emissão fora do âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), ou seja, mediante a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição;

(o) Preço de Subscrição: O preço de subscrição das Debêntures será correspondente (a) ao Valor Nominal Unitário, para as Debêntures integralizadas na primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida), e (b) ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização, nas demais integralizações.

(p) Integralização: As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, a qualquer tempo, a partir da data de subscrição das Debêntures (cada uma, individualmente, "Data de Integralização"), após o cumprimento integral das Condições Precedentes (conforme definido na Escritura de Emissão);

(q) Garantias: As Debêntures contarão com as seguintes garantias:

(i) A fiança prestada pelos Fiadores, nos termos da Escritura de Emissão;

(ii) A alienação fiduciária do imóvel localizado na Cidade de Vila Velha, Estado do Espírito Santo, na Rua Vinte e Três de Maio, nº S/N, Centro de Vila Velha, CEP 29.100-100, objeto da matrícula nº 195.488, do 1º Ofício de Registro Geral de Imóveis da 1ª Zona de Vila Velha/ES ("Imóvel"), onde está sendo desenvolvido o empreendimento imobiliário denominado "*Botanical Exclusive Home*" ("Empreendimento Imobiliário"), e das matrículas das unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicadas na Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos da *Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças* a ser celebrada entre a Companhia, na qualidade de fiduciante, o Agente de Garantias, na qualidade de fiduciário, com a anuência dos Fiadores ("Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel");

(iii) A alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das ações do capital social da Companhia ("Alienação Fiduciária de Ações"), nos termos do *Instrumento*

*Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*, a ser celebrado pelos Fiadores, na qualidade acionistas da Companhia e fiduciantes, e pelo Agente de Garantias, na qualidade de fiduciário, com a anuência da Companhia (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”); e

(iv) A cessão fiduciária de todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada unidade pertencente ao Empreendimento Imobiliário, que são e serão celebrados entre a Companhia e os respectivos adquirentes das unidades (“Adquirentes”), celebrados e a serem celebrados, que englobam as unidades pertencentes ao Empreendimento Imobiliário, incluindo eventuais prorrogações e renovações referidos instrumentos (“Contratos de Direitos Creditórios”), que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas unidades, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos referidos Contratos de Direitos Creditórios, incluindo os direitos creditórios decorrentes de financiamentos, repasses, quitação pelos Adquirentes, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos referidos instrumentos (“Direitos Creditórios”), nos termos do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças* a ser celebrado pela Companhia, na qualidade de fiduciante, e pelo Agente de Garantias, na qualidade de fiduciário, com a anuência dos Fiadores (“Cessão Fiduciária” e “Contrato de Cessão Fiduciária”, respectivamente);

(r) Atualização Monetária: As Debêntures não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado;

(s) Remuneração das Debêntures: Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos depósitos interbancários – DI 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 (conforme definido na Escritura de Emissão) (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) de 1,00% (um por cento) ao mês, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”). A Remuneração será calculada na forma estabelecida na Escritura de Emissão;

(t) Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga mensalmente, nas datas previstas no cronograma de pagamentos constante do Anexo I da Escritura de Emissão (“Cronograma de Pagamentos”), em conformidade com a memória de

cálculo a ser encaminhada pelo Agente de Garantias à Companhia nas respectivas datas de pagamentos e serão calculados até o último Dia Útil de cada mês;

(u) Amortização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário será amortizado, de forma obrigatória, na(s) data(s) prevista(s) no Cronograma de Pagamentos;

(v) Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: As Debêntures serão amortizadas extraordinariamente ou resgatadas antecipadamente, conforme o caso, nos termos da Cláusula 5.13. da Escritura de Emissão;

(w) Local e Horário de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão pagos pela Companhia aos Debenturistas na forma prevista na Cláusula 5.14. da Escritura de Emissão, nas datas de pagamento a serem informadas pelo Agente de Garantias;

(x) Depósito para Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado, tendo em vista tratar-se de uma emissão privada, razão pela qual a Emissão fica dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 07 dezembro de 1976;

(y) Inexigibilidade de Registro na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (“ANBIMA”): A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou perante a ANBIMA, uma vez que as Debêntures são objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação ou esforço de venda realizado por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários perante investidores;

(z) Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e

(aa) Demais Características da Emissão: As demais características da Emissão serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão.

(ii) a aprovação da celebração, pela Companhia, da Escritura de Emissão que irá formalizar a emissão das Debêntures;

- (iii) a aprovação da outorga e constituição, pela Companhia, em garantia das Debêntures, da Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (iv) a aprovação da celebração da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis, de modo a formalizar a Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (v) a aprovação da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, de modo a formalizar a Alienação Fiduciária de Ações;
- (vi) a aprovação da outorga e constituição, pela Companhia, em garantia das Debêntures, da Cessão Fiduciária;
- (vii) a aprovação da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária, de modo a formalizar a Cessão Fiduciária;
- (viii) a aprovação da celebração, pela Companhia, de quaisquer outros documentos necessários à implementação da Emissão; e
- (ix) a autorização à administração da Companhia para praticar todos e quaisquer atos relativos à implementação das deliberações a serem tomadas nos termos dos itens acima.

**5. DELIBERAÇÕES:** Foram aprovadas na íntegra, pelos Acionistas todas as deliberações previstas na Ordem do Dia, ficando os diretores da Companhia expressamente autorizados a praticar todo e qualquer ato necessário para a efetivação das deliberações acima, incluindo, mas não se limitando, à celebração, em nome da Companhia, de todos e quaisquer documentos necessários às deliberações aprovadas, bem como de quaisquer aditamentos, termos, anuências e/ou notificações previstos ou necessários, e à adoção, junto a órgãos governamentais e entidades privadas, das providências que se fizerem necessárias à efetivação das medidas aprovadas nesta Assembleia.

**6. LEITURA E LAVRATURA DA ATA:** Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente Assembleia, da qual se lavrou esta ata que, os Acionistas autorizam a lavratura na forma sumária, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei 6.404, que foi lida, aprovada e assinada por todos.

*Certifico que a presente ata é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.*

Vila Velha, 21 de outubro de 2024.

**MESA:**

---

Luiz Vitor Queiroz Morales  
E-mail:  
[luizvitor@solidaempreendimentos.com.br](mailto:luizvitor@solidaempreendimentos.com.br)  
[m.br](mailto:luizvitor@solidaempreendimentos.com.br)  
*Presidente*

**ACIONISTAS:**

---

**SÓLIDA EMPREENDIMENTOS  
LTDA.**

*Por: Luiz Vitor Queiroz Morales*

E-mail: [luizvitor@solidaempreendimentos.com.br](mailto:luizvitor@solidaempreendimentos.com.br)  
[luizvitor@solidaempreendimentos.com.br](mailto:luizvitor@solidaempreendimentos.com.br)

---

**LUIZ VITOR QUEIROZ MORALES**

E-mail:



## ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa BOTANICAL EXCLUSIVE HOME SPE S/A consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
12480020754	