

CONTE CAPITAL S/A
CNPJ 12.447.643/0001-67
N.I.R.E 35.300.509.84-6

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 08 DE MAIO DE 2025**

Data, Horário e Local: 08 de maio de 2025, às 09:00 horas, na sede da CONTE CAPITAL S/A (“Companhia”), situada na Av. Vereador José Diniz, nº 3.465, 2º andar - Sala Riss, Santo Amaro, CEP 04603-003, cidade e estado de São Paulo.

Convocação e Presença: Dispensada a publicação de editais de convocação nos termos do artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 e suas alterações posteriores (“Lei das S/A”) por estarem presentes os acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme se verifica pelas assinaturas lançadas no Livro de Presenças dos Acionistas.

Mesa: Maurizio Billi (**Presidente**) e Marco Billi (**Secretário**).

Ordem do dia: (1) aprovar a 3ª (terceira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, com garantia real e com garantia fidejussória adicional, da Companhia (“3ª Emissão” e “Notas Comerciais da 3ª Emissão”, respectivamente), com observância aos requisitos estabelecidos na Lei nº 14.195, para oferta pública de distribuição pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta 3ª Emissão”), bem como seus respectivos termos e condições, em conformidade com os termos e condições previstos no “*Termo da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, da Conte Capital S.A*” (o “Termo 3ª Emissão”), a ser celebrado entre a Companhia e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Vórtx” ou “Agente Fiduciário”), na qualidade de representante da comunhão de titulares das Notas Comerciais; (2) aprovar o compartilhamento das Garantias (adiante definidas) com a 3ª Emissão, as quais

foram constituídas na 1ª emissão, conforme o "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 15 (quinze) Séries, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, da Conte Capital S.A*" de 08 de maio de 2023 ("1ª Emissão") e compartilhadas com a 2ª Emissão, conforme o "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, da Conte Capital S.A*" de 25 de setembro de 2024 ("2ª Emissão"), entre elas da Alienação Fiduciária (conforme abaixo definido), da Cessão Fiduciária Locações (conforme abaixo definido), da Cessão Fiduciária Preço (conforme abaixo definido) e da cessão fiduciária da Conta Vinculada Desembolso (conforme adiante definido, em conjunto, "Contratos de Garantia"); (3) a autorização à diretoria da Companhia praticar todos os atos necessários à (i) contratação da Vórtx, na qualidade de Agente Fiduciário e Escriturador; (ii) contratação do **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 04.845.753/0001-59 ("Itaú BBA"), na qualidade de Coordenador Líder da Oferta 3ª Emissão, mediante a celebração do "*Contrato de Distribuição da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, da Conte Capital S.A*" ("Contrato de Distribuição da 3ª Emissão"); (4) a autorização à diretoria da Companhia para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações que forem tomadas por meio da presente Ata, incluindo, mas não se limitando a, celebração do Termo 3ª Emissão, dos aditamentos dos Contratos de Garantia, do Contrato de Distribuição da 3ª Emissão, bem como eventuais aditamentos a esses documentos e demais documentos da Oferta 3ª Emissão, a adoção de todos os atos necessários para registro da Oferta 2ª Emissão perante a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3") e demais órgãos competentes, conforme aplicável, bem como a autorização para contratação de todos os demais prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas no Termo 3ª Emissão e nos demais documentos da Oferta 3ª Emissão, conforme disposto no artigo 59, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; e (5) a ratificação de todos e quaisquer atos praticados até a presente data pela diretoria da Companhia, diretamente ou por meio de procuradores legalmente constituídos, para a realização da 3ª Emissão das Notas Comerciais e do aditamento dos Contratos de Garantia, do Contrato de Distribuição da 3ª Emissão, incluindo a contratação dos prestadores de serviços necessário.

Deliberações Tomadas por Unanimidade: A totalidade dos acionistas decidiu, sem quaisquer ressalvas ou restrições:

(i) Aprovar, conforme previsto no item (1) da ordem do dia, a autorização, pela Companhia, para formalização da 3ª Emissão, nos seguintes termos:

- A. Número da Emissão. As Notas Comerciais da 3ª Emissão representam a 3ª (terceira) emissão de notas comerciais escriturais da Companhia.
- B. Séries. A 3ª Emissão será realizada em série única ("Série Única").
- C. Valor Total da Emissão. O valor total da 3ª Emissão será de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definida) ("Valor Total da Emissão"), sendo o Valor Total da Emissão em Série Única.
- D. Quantidade. Serão emitidas 15.000 (quinze mil) notas comerciais.
- E. Valor Nominal Unitário. As Notas Comerciais da 3ª Emissão terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").
- F. Comprovação de Titularidade das Notas Comerciais: As Notas Comerciais da 3ª Emissão 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 Notas Comerciais da 3ª Emissão será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, para as Notas Comerciais da 2ª Emissão custodiadas eletronicamente na B3, será expedido extrato em nome do respectivo Titular de Nota Comercial, que servirá de comprovante de titularidade de tais Notas Comerciais, nos termos dos artigos 45 e 49 da Lei nº 14.195.
- G. Subscrição e Integralização das Notas Comerciais: As Notas Comerciais da

3ª Emissão serão subscritas durante o Período de Subscrição, mediante a assinatura dos respectivos boletins de subscrição e compromissos de investimento e a inscrição da titularidade no livro do Escriturador, observado o Lote Mínimo.

- H. Condições Precedentes. A subscrição e a integralização das Notas Comerciais, pelos Titulares de Notas Comerciais, estão condicionadas à implementação das condições precedentes descritas no “Contrato de Distribuição da 3ª (Terceira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, para Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, da Conte Capital S.A.” (“Contrato de Distribuição da 3ª Emissão”), nos termos dos artigos 125 e 126 do Código Civil, ou à sua renúncia, formalizada pela totalidade dos Titulares de Notas Comerciais, mediante envio de comunicação escrita pela totalidade dos Titulares de Notas Comerciais à Companhia, observada a possibilidade de concessão de prazo adicional para cumprimento das Condições Precedentes.
- I. Garantias. Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento: (i) de todas as obrigações assumidas pela Companhia por ocasião da emissão das Notas Comerciais da 3ª Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, tais como os montantes devidos a título dos Valores Nominais Unitários, da Remuneração, da Atualização Monetária e dos Encargos Moratórios relativos às Notas Comerciais da 3ª Emissão, bem como a qualquer dos demais Documentos da Operação, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de Vencimento Antecipado, conforme definidos nas Notas Comerciais; (ii) dos custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta 3ª Emissão, que sejam de responsabilidade da Companhia, bem como em relação à excussão das garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais; (iii) quaisquer outras obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia nos termos das Notas Comerciais da 3ª Emissão, incluindo obrigações de pagar

honorários, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, nos termos previstos no Termo 3ª Emissão ou em qualquer dos demais Documentos da Operação; e (iv) as obrigações de ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário, razoável e comprovadamente venham, de forma justificada, a desembolsar nos termos das Notas Comerciais da 3ª Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, para a defesa dos interesses dos Titulares de Notas Comerciais da 3ª Emissão, preservação ou exercício de seus direitos, para cobrança, judicial ou extrajudicial, e/ou em decorrência da constituição, manutenção, realização, consolidação e/ou excussão ou execução de qualquer das garantias descritas no item (ii) abaixo (“Obrigações Garantidas” e “Garantias”, respectivamente), serão compartilhadas as Garantias prestadas na 1ª Emissão e na 2ª Emissão, adiante descritas.

- J. Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais da 3ª Emissão será 03 de maio de 2025 (“Data de Emissão”).
- K. Prazo e Data de Vencimento. As Notas Comerciais da 2ª Emissão terão prazo de vencimento de 2.010 (dois mil e dez) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 03 de maio de 2030 (“Data de Vencimento”).
- L. Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 3ª Emissão incidirão juros remuneratórios correspondente à taxa de 100% (cem por cento) da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”) mais 2,70% (dois inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias decorridos desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais da Série Única até a data do seu efetivo pagamento (exclusive) (“Remuneração”).
- M. Pagamento da Remuneração. A Remuneração será paga mensalmente, sempre no dia 03 (três), sem carência, sendo o primeiro pagamento em 03 de junho de 2025 e, o último, na Data de Vencimento das Notas Comerciais (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração”).

- N. Resgate Antecipado Facultativo. Poderá ser realizado conforme Cláusula Quinta do Termo 3ª Emissão.
- O. Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Notas Comerciais da 3ª Emissão serão efetuados pela Companhia no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos adotados pela B3 para as Notas Comerciais da 2ª Emissão custodiadas eletronicamente nela; e/ou (ii) os procedimentos adotados pelo Escriturador para as Notas Comerciais da 3ª Emissão que não estejam custodiadas eletronicamente na B3.
- P. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Notas Comerciais da 2ª Emissão, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.
- Q. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Companhia de qualquer quantia devida aos Titulares de Notas Comerciais, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total em atraso e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (“Encargos Moratórios”).
- R. Vencimento Antecipado. Mediante a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático (conforme definido no Termo 3ª Emissão), o Agente Fiduciário poderá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais da 3ª Emissão e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, dos valores devidos nos termos do

Termo de Emissão ou, ainda, deverá convocar assembleia geral de titulares das Notas Comerciais da 3ª Emissão para deliberar a respeito do vencimento antecipado, conforme hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático.

S. Demais Características. As demais características das Notas Comerciais da 3ª Emissão encontrar-se-ão descritas no Termo 3ª Emissão e nos demais documentos a eles pertinentes.

(ii) Aprovar, conforme previsto no item (2) da ordem do dia, a formalização, pela Companhia, dos aditamentos aos Contratos de Garantia abaixo definidos, para prever o compartilhamento das Garantias das Obrigações Garantidas relacionadas à 1ª, 2ª e a 3ª Emissões, anuindo com os seus respectivos termos, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas das obrigações garantidas definidas nos Contratos de Garantia:

a) Alienação Fiduciária do Imóvel: a alienação fiduciária da totalidade das futuras unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário denominado “Viva Campo Belo”, em fase de desenvolvimento no imóvel situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Vereador José Diniz, nº. 3.465, conforme memorial de incorporação registrado sob nº. 1 na matrícula nº. 290.650 do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo (“Empreendimento”), em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão de Titulares de Notas Comerciais, tudo conforme o *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* celebrado entre a Companhia e o Agente Fiduciário (“Alienação Fiduciária” e “Contrato de Alienação Fiduciária”);

b) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Oriundos de Promessa de Cessão dos Direitos Aquisitivos: cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da promessa de cessão dos direitos aquisitivos da integralidade das futuras unidades autônomas do Empreendimento, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão de Titulares de Notas Comerciais (“Contrato de Cessão”);

dos Direitos Aquisitivos”), tudo conforme o *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios* celebrado entre a Companhia e o Agente Fiduciário (“Cessão Fiduciária Preço”, “Preço Empreendimento” e “Contrato de Garantias”);

c) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Oriundos das Locações: cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes de todas as locações, presentes ou futuras, das futuras unidades autônomas integrantes do Empreendimento, em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão de Titulares de Notas Comerciais, tudo conforme o Contrato de Garantias (“Cessão Fiduciária Locações” e “Direitos Creditórios Locações”);

d) Cessão de Titularidade Fiduciária em Garantia: Considerando que em garantia das obrigações do FII Conte Rosso previstas no Contrato de Cessão dos Direitos Aquisitivos, o FIM Conte Grande outorgou, em favor da Companhia, cessão fiduciária dos direitos creditórios correspondentes à totalidade dos resultados que auferir, na qualidade de cotista, decorrentes de todas e quaisquer distribuições de resultados do FII Biancamano (“Direitos Creditórios Resultados”), por meio do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios* celebrado entre o FIM Conte Grande e a Companhia (“Contrato de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Resultados”), as Partes acordaram o seguinte: a Companhia, uma vez titular fiduciária dos Direitos Creditórios Resultados, cedeu, em favor do Agente Fiduciário, a titularidade fiduciária de tais direitos em garantia de suas obrigações assumidas em virtude deste Título (“Cessão de Titularidade Fiduciária”), por meio dos Contratos de Garantias. Desta maneira, havendo inadimplemento do FII Conte Rosso em relação à suas obrigações assumidas por meio do Contrato de Cessão dos Direitos Aquisitivos, o Agente Fiduciário poderá consolidar a titularidade dos Direitos Creditórios Resultados em seu nome. Para fins de esclarecimento, a Cessão de Titularidade Fiduciária é considerada “Garantia” para fins do Termo 3ª Emissão e o FIM Conte Grande, juntamente com o Sr. Maurizio

Billi, portador da Cédula de Identidade RG nº. 6.569.258 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física (“CPF”) sob o nº. 943.308.168-49, Sr. Marco Billi, portador da Cédula de Identidade RG nº. 30.295.538-0 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº. 395.608.208-77; e Sra. Maira Billi, portadora da Cédula de Identidade RG nº. 30.295.542-2 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº. 395.714.238-58 (“Fiadores”), são considerados “Garantidores” para fins do Termo 3ª Emissão.

f) Cessão Fiduciária de Direitos Oriundos da Conta Vinculada Desembolso: cessão fiduciária dos direitos creditórios, presente e futuros, decorrentes dos recursos depositados Conta Vinculada Desembolsos (conforme definida no Termo 3ª Emissão), em favor do Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão de Titulares de Notas Comerciais, por meio da celebração do Contrato de Garantias (“Cessão Conta Vinculada Desembolsos”).

(iii) Autorizar, conforme previsto nos itens (3) e (4) da ordem do dia, a diretoria da Companhia, diretamente ou por meio de procuradores legalmente constituídos, a praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação das deliberações tomadas por meio da presente Ata, incluindo, mas não se limitando, à realização da 3ª Emissão e à contratação e celebração do Termo 3ª Emissão e do aditamento aos Contratos de Garantia, bem como autorização para discutir, negociar e definir os termos e condições do Termo 3ª Emissão e do aditamento aos Contratos de Garantia, podendo negociar comissões, honorários e quaisquer pagamentos fixos, variáveis ou contingentes devidos, bem como celebrar todos e quaisquer documentos, seus anexos e eventuais aditamentos necessários que sejam relacionados ao Termo 3ª Emissão e aos aditamentos dos Contratos de Garantia, o registro, arquivamento e publicação dos documentos perante os órgãos competentes, a tomada das providências necessárias junto à B3 ou quaisquer órgãos ou autarquias, e quaisquer outras providências necessárias à realização da Emissão;

(iv) Aprovar, conforme previsto no item (5) da ordem do dia, a ratificação de todos e quaisquer atos praticados até a presente data pela diretoria da Companhia, diretamente ou por meio de procuradores legalmente constituídos, para a pratica de todos os atos necessários à efetivação das deliberações havidas por meio da presente Ata, assim como para realização da

3ª Emissão das Notas Comerciais e a formalização e contratação dos prestadores de serviços necessários, esclarecendo-se que para eventuais termos com letra maiúscula e não definidos na presente ata, adotam-se as definições constantes do Termo 3ª Emissão.

Encerramento, Leitura e Lavratura da Ata: sem outras manifestações, foram encerrados os trabalhos e suspensa a reunião pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, após ter sido reaberta a sessão, foi lida, achada conforme, aprovada e por todos os presentes assinada.

Acionistas: Maurizio Billi; Marco Billi e Maira Billi.

Maurizio Billi
Presidente

Marco Billi
Secretário

ACIONISTAS:

MAURIZIO BILLI

MARCO BILLI

MAIRA BILLI



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5XTH4-DWTPC-YDFWT-NLYF4

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Maurizio Billi (CPF 943.308.168-49)

Marco Billi (CPF 395.608.208-77)

Maira Billi (CPF 395.714.238-58)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5XTH4-DWTPC-YDFWT-NLYF4>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>