

**SONORA ESTÂNCIA S.A.**  
**CNPJ Nº 47.902.283/0001-20**  
**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 04 DE OUTUBRO DE 2019**  
**NIRE 54 3 0000055-8**

**DATA, HORA E LOCAL:** Aos 04 dias do mês de outubro de 2019, às 10:00 horas, na sede social da Sonora Estância S.A., localizada na Rua da Cana, nº 178, Centro, Sonora-MS, CEP 79415-000 (“Companhia” ou “Emissora”).

**COMPOSIÇÃO DA MESA:** Assumiu a presidência dos trabalhos o Sr. Francisco Giobbi como presidente, o qual indica o Sr. Luca Giobbi para secretariá-lo.

**CONVOCAÇÃO:** Dispensada a publicação de editais de convocação, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), tendo em vista a presença de acionista representando a totalidade do capital social com direito a voto da Companhia.

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a aprovação da: **(A)** realização da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e garantia adicional fidejussória, em série única, da Companhia, no valor total de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) (“Emissão”), as quais serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação (“Oferta Restrita”), sob o regime de garantia firme de colocação com relação à totalidade das Debêntures, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”); **(B)** a celebração pela Companhia, na qualidade de interveniente anuente: **(i)** do contrato de alienação fiduciária de imóveis, a ser celebrado entre a Companhia, a Rio Corrente Agrícola S.A. (“Rio Corrente”) e o Agente Fiduciário (conforme abaixo definido); e **(ii)** do contrato de cessão fiduciária de saldo, a ser celebrado entre a Companhia, a Rio Corrente e o Agente Fiduciário, no âmbito da Emissão; e **(C)** autorização à diretoria da Companhia para praticar todos e quaisquer atos e assinar todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações abaixo.

**DELIBERAÇÕES:** Instalada a Assembleia Geral, após discutidas as matérias constantes da ordem do dia, a acionista detentora de ações representativas da totalidade do capital social da Companhia deliberou, sem quaisquer ressalvas ou restrições:

**(A)** aprovar, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, a realização da Emissão e da Oferta Restrita, nos termos da “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em série única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Sonora Estância S.A.” a ser celebrada entre a Companhia, a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., representando a comunhão dos

**SONORA ESTÂNCIA S.A.**  
**CNPJ Nº 47.902.283/0001-20**  
**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 04 DE OUTUBRO DE 2019**  
**NIRE 54 3 0000055-8**

titulares das debêntures da Emissão (“Agente Fiduciário”), a Rio Corrente, o Sr. Francisco Giobbi (“Francisco”), a Rio Corrente e o Sr. Luca Giobbi (“Luca” e, em conjunto com Francisco e Rio Corrente, os “Intervenientes Garantidores”) na qualidade de intervenientes garantidores (“Escritura de Emissão”). A Emissão e a Oferta Restrita terão as seguintes características:

**(a) Número da Emissão.** As Debêntures representam a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Companhia; **(b) Valor Total da Emissão.** O valor total da Emissão será de até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”); **(c) Quantidade de Debêntures.** Serão emitidas até 60.000 (sessenta mil) Debêntures; **(d) Séries.** A Emissão será realizada em série única; **(e) Valor Nominal Unitário.** As Debêntures terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”); **(f) Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade.** As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato das Debêntures emitido pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição responsável pela escrituração das Debêntures (“Escriturador”) e, adicionalmente, com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) Segmento CETIP UTVM (“B3 - Segmento CETIP UTVM”), será expedido por esta extratos em nome do Debenturista, que servirão como comprovante de titularidade de tais Debêntures; **(g) Conversibilidade.** As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Companhia; **(h) Espécie.** As Debêntures serão da espécie com garantia real e garantia adicional fidejussória; **(i) Subscrição e Integralização.** As Debêntures serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição pelo Valor Nominal Unitário, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3 (“Data de Integralização”); **(j) Colocação e Procedimento de Distribuição:** As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de garantia firme de colocação, com relação à totalidade das Debêntures, com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários responsável pela distribuição das Debêntures (“Coordenador Líder”), nos termos do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, Da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, em Série Única da Sonora Estância S.A.”, a ser celebrado entre a Companhia e o Coordenador Líder (“Contrato de Colocação”); **(k) Data de Emissão.** A data de emissão das Debêntures é 15 de outubro de 2019 (“Data de Emissão”); **(l) Prazos**

**SONORA ESTÂNCIA S.A.**  
**CNPJ Nº 47.902.283/0001-20**  
**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 04 DE OUTUBRO DE 2019**  
**NIRE 54 3 0000055-8**

**e Datas de Vencimento.** Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo e/ou de Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 62 (sessenta e dois) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2024 (“Data de Vencimento”);

**(m) Atualização Monetária das Debêntures.** As Debêntures não terão seu Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente; **(n) Remuneração.** As Debêntures farão jus à remuneração correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros - Taxa DI, de um dia “over extra grupo”, calculada e divulgada pela B3 no Informativo Diário, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>), acrescida de um *spread* ou sobretaxa equivalente a 2,40% (dois inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano (“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, apurado em conformidade com o cálculo disposto na Escritura de Emissão, desde a Data da Primeira Integralização das Debêntures até a Data de Vencimento; **(o) Amortização do Valor Nominal Unitário.** O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 20 (vinte) parcelas, observado o prazo de carência de 22 (vinte e dois) meses contados a partir da Data de Emissão, vincendas nos meses de agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2021, 2022, 2023 e 2024, conforme tabela de amortização contida na Escritura de Emissão; **(p) Pagamento da Remuneração.** Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo ou do Vencimento Antecipado das Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga trimestralmente, sempre no dia 15 dos meses de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, sendo o primeiro pagamento em 15 de janeiro de 2020 e o último na Data de Vencimento, conforme a Escritura de Emissão; **(q) Repactuação Programada.** Não haverá repactuação programada das Debêntures; **(r) Aquisição Facultativa.** as Debêntures não estarão sujeitas à aquisição facultativa pela Companhia; **(s) Resgate Antecipado Facultativo.** Sujeito ao atendimento das condições descritas na Escritura de Emissão, a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a partir da Data de Emissão, o resgate antecipado facultativo total ou parcial das Debêntures; **(t) Encargos Moratórios.** Sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (i) multa moratória irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), incidente sobre

**SONORA ESTÂNCIA S.A.**  
**CNPJ Nº 47.902.283/0001-20**  
**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 04 DE OUTUBRO DE 2019**  
**NIRE 54 3 0000055-8**

o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento à taxa de 1% (um por cento) ao mês, incidente sobre o montante devido e não pago; **(u) Local de Pagamento.** Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados (i) utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; ou (ii) na hipótese de as Debêntures não estarem custodiadas eletronicamente na B3, os procedimentos adotados pelo Escriturador, conforme aplicável; **(v) Vencimento Antecipado.** Observado o disposto na Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento pela Companhia do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios, se houver, devidos desde a Data de Integralização da respectiva série ou a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis*, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão, na ocorrência de quaisquer das situações de vencimento antecipado a serem descritas na Escritura de Emissão, respeitados os respectivos prazos de cura a serem ali previstos; **(w) Garantias Reais.** Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento de todos e quaisquer valores, sem limitação, como o Valor Nominal Unitário das Debêntures, a Remuneração, os Encargos Moratórios, verbas de caráter indenizatório, a remuneração do Agente Fiduciário e demais despesas por este realizadas na execução da sua função, bem como todo e qualquer custo ou despesa, inclusive de honorários advocatícios, peritos ou avaliadores, comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário ou pelos Debenturistas em decorrência de processos, procedimentos, outras medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e/ou da Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas"), a Emissão contará com as seguintes garantias reais ("Garantias Reais"): (i) a alienação fiduciária dos imóveis descritos e individualizados nas matrículas nº 5277, nº 5278, nº 5279, nº 5280, nº 5281, nº 5282, nº 5283, nº 5284, nº 5285, nº 5286, nº 5287 e nº 5288 do 1º Registro Oficial de Imóveis da Cidade de Itiquira, no Estado do Mato Grosso ("Imóveis" e "Alienação Fiduciária de Imóveis"), nos termos do contrato de alienação fiduciária de imóveis a ser celebrado entre a Rio Corrente, o Agente Fiduciário e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"); e (ii) a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da excussão dos Imóveis que eventualmente sobejem o Valor Garantido e seus rendimentos ("Cessão de Saldo"), nos termos do contrato de cessão fiduciária a ser celebrado entre a Rio

**SONORA ESTÂNCIA S.A.**  
**CNPJ Nº 47.902.283/0001-20**  
**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 04 DE OUTUBRO DE 2019**  
**NIRE 54 3 0000055-8**

Corrente, o Agente Fiduciário e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente (“Contrato de Cessão de Saldo”); **(x) Garantias Fidejussórias.** Em garantia do fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas, os Intervenientes Garantidores assumem, em caráter irrevogável e irretroatável, a condição de fiadores e principais pagadores, solidariamente com a Companhia, em relação a todas as obrigações, principais ou acessórias, presentes e futuras assumidas pela Companhia nos termos das Debêntures, da Escritura de Emissão, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Cessão de Saldo, incluindo todas as Obrigações Garantidas, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos termos dos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 827, 834, 835 e 837, 838 e 839 do Código Civil e artigo 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”), conforme alterados (“Fiança” e em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão de Saldo, as “Garantias”); **(y) Destinação dos Recursos.** Os recursos obtidos com as Debêntures serão utilizados para realização de investimentos e para reforço de capital de giro referente às atividades da Companhia; e **(z) Demais Condições.** Todas as demais condições da Emissão que não foram expressamente elencadas na presente ata serão estabelecidas detalhadamente na Escritura de Emissão.

**(B)** autorizar a celebração pela Companhia, na qualidade de interveniente anuente, do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Cessão de Saldo, bem como a celebração de quaisquer documentos a eles relacionados, incluindo, mas não se limitando, a eventuais aditamentos;

**(C)** Autorizar a Diretoria da Companhia a praticar todos e quaisquer atos e firmar todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações tomadas nos itens **A** e **B**, acima, incluindo, sem limitações, outorga de procurações, declarações, solicitações e contratação de prestadores de serviços no âmbito da Emissão e da Oferta Restrita, tais como, exemplificativamente, Agente Fiduciário, agente de liquidação, escriturador, bem como a ratificação de todos e quaisquer atos até então adotados e todos e quaisquer documentos até então assinados pela Diretoria da Companhia para a implementação da Oferta Restrita, da Emissão, da constituição das Garantias.

Fica autorizada a lavratura da presente ata na forma sumária, nos termos do artigo 130, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a sessão, tendo-se antes redigido e feito lavrar esta ata, que, lida, conferida e achada conforme, foi devidamente assinada pelo acionista representando a totalidade do capital social da Companhia. Assinaturas: Mesa – Francisco Giobbi (Presidente); Luca Giobbi (Secretário). Acionistas

**SONORA ESTÂNCIA S.A.**  
**CNPJ Nº 47.902.283/0001-20**  
**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**REALIZADA EM 04 DE OUTUBRO DE 2019**  
**NIRE 54 3 0000055-8**

Presentes: Francisco Giobbi, Maria Esther Giobbi, Emanuela Giobbi e Luca Giobbi, conforme disposto nos parágrafos 1º e 2º do Artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações, a qual foi lida, achada conforme e assinada.

FRANCISCO GIOBBI  
Presidente

LUCA GIOBBI  
Secretário

Acionistas Presentes:

FRANCISCO GIOBBI

MARIA ESTHER GIOBBI

EMANUELA GIOBBI

LUCA GIOBBI

A presente ata confere com o original lavrado em livro próprio registrado na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso do Sul.