

VENTURA NORDESTE AJU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME N.º 22.778.679/0001-87

NIRE 28300004978

COMPANHIA FECHADA

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

REALIZADA EM 06 DE MAIO DE 2022

1. DATA, HORA E LOCAL:

1.1 Em 06 de maio de 2022, às 10h00 horas, na sede social, situada na Rua Péricles Muniz Barreto, n.º 95, Salgado Filho, na cidade de Aracaju, estado de Sergipe, CEP: 49.020-160, compareceu a única acionista da Ventura Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") e, como representam a totalidade de seu capital social, foi dispensada a publicação da convocação, conforme o disposto no art. 124, §4º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores ("Lei n.º 6.404/76").

2. MESA:

Presidente – Adilson Batista Prado ("Presidente"); e **Secretário** – Gabriel Giani Vasconcellos ("Secretário").

3. ORDEM DO DIA:

3.1 Composta a mesa, o Sr. Presidente declarou instalada a assembleia geral extraordinária da Companhia ("Assembleia"), passando a ler os itens da ordem do dia a serem objeto de deliberação na presente Assembleia: **(i)** aprovar a realização, pela Companhia, da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real ("Debêntures"), para distribuição privada ("Emissão"); **(ii)** autorização aos diretores da Companhia para praticar atos necessários para a realização e efetivação da deliberação descrita no item "i" acima, bem como celebrar todo e qualquer documento necessário à efetivação da Emissão, incluindo, mas sem limitação, a escritura de emissão das Debêntures; e **(iii)** ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia relacionados à Emissão.

4. DELIBERAÇÕES:

4.1 Dando prosseguimento aos trabalhos, o Sr. Presidente submeteu à apreciação da única Acionista os assuntos da ordem do dia. Após os esclarecimentos prestados acerca da necessidade de realização da Emissão, a acionista deliberou:

(i) aprovar a realização, pela Companhia, da Emissão, de acordo com os seguintes termos e condições, a serem detalhados e regulados por meio da celebração da

“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real da Ventura Nordeste AJU Empreendimentos Imobiliários S.A.” (“Escritura de Emissão”):

- (a) **número da Emissão:** esta será a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Companhia;
- (b) **número de séries:** a Emissão será realizada em 01 (uma) série única;
- (c) **valor total da Emissão:** valor total da Emissão será de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Debêntures”);
- (d) **quantidade de Debêntures:** serão emitidas 100.000.000 (cem milhões) de Debêntures;
- (e) **destinação dos recursos:** Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão utilizados apenas e exclusivamente: **(i)** nas obras de construção e desenvolvimento do Empreendimento “Maravista Residence Aracaju”, sob o regime da incorporação imobiliária previsto na Lei n.º 4.591/1964, a ser desenvolvido no Imóvel do Empreendimento, com área total de 79.147,15 m², área verde e APP de 10.525,37 m² em que o projeto pré-aprovado prevê a construção de 110 lotes internos e 2 externos sendo que destes (somente 105 lotes participam do planejamento comercial) e 76 (setenta e seis) apartamentos. O projeto pré-aprovado do Empreendimento está sendo readequado para construção final de: (i.1) 12 (doze) Blocos, com 8 (oito) Apartamentos de 03 (três) quartos, totalizando 96 (noventa e seis) unidades de Apartamentos; (i.2) 12 (doze) Blocos com 5 (cinco) Apartamentos de 02 (dois) quartos, totalizando 60 (sessenta) unidades de Apartamentos; e (i.3) 64 (sessenta e quatro) unidades de casas residenciais, conforme *masterplan* apresentados, não sendo mais previstos a venda de lotes e sim de unidades residenciais prontas (“Empreendimento”); sendo certo, ainda, que os lotes “Externo I Multiresidencial” e “II Comercial”, bem como os lotes internos 01 e 02 da Quadra A, e 65 / 66 / 67 da Quadra E, não fazem parte do VGV do Empreendimento e serão transmitidos pela Companhia para os respectivos adquirentes (“Unidades Não Compreendidas”); **(ii)** na quitação da dívida de R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais), proveniente do Instrumento Particular de Confissão de Dívidas, celebrado entre Orlamar Empreendimentos e Negócios Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 35.374.693/0001-67 (“Orlamar”) e Del Cred NP - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial (“FIDC”), inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 11.468.192/0001-81, datado de 29 de maio de 2015 (“Confissão de Dívida”), garantida pela alienação fiduciária do Imóvel do Empreendimento, outorgada pela Orlamar em favor do FIDC e registrada

na matrícula do Imóvel no "R.10", em 22 de julho de 2015 ("AF Orlamar"), sendo que, desse valor total, R\$ 21.800.000,00 (vinte e um milhões e oitocentos mil reais) serão destinados ao pagamento do débito original, contemplando juros, correções e demais despesas assessórias, e R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) destinados ao pagamento honorários advocatícios devidos e R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) serão destinados ao pagamento de honorários advocatícios ao assessor legal da Ventura; **(iii)** na quitação da dívida de R\$ 8.009.062,96 (oito milhões, nove mil, sessenta e dois reais e noventa e seis centavos) proveniente de quitação do valor devido à terrenista Orlamar ("Dívida Terrenista"); **(iv)** na quitação de reembolsos e pagamento de empréstimos para quitação de Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") mensal, guarda, vigilância e manutenção da posse do terreno e outros tributos da Companhia, inclusive de parcelas iniciais de parcelamentos de IPTU, no valor total de R\$ 622.000,00 (seiscentos e vinte e dois mil reais) ("Dívidas de Tributos e Manutenção"); **(v)** na aquisição de áreas incidentes no terreno, de propriedade da Superintendência do Patrimônio da União – SPU, no valor de até R\$ 3.100.000,00 (três milhões e cem mil reais) ("Valor de Aquisição SPU"); **(vi)** no pagamento de despesas da Companhia com obras do Empreendimento; **(vii)** na constituição do Fundo de Juros e Atualização Monetária, conforme o estipulado na Cláusula 5.1.1 da Escritura de Emissão; e **(viii)** em Investimento Permitidos, enquanto os recursos financeiros decorrentes de determinada tranche de Liberação decorrente de uma subscrição e integralização de Debêntures não tiver sido aplicada em qualquer das destinações anteriores.

- (f) colocação e procedimento de distribuição:** as Debêntures serão objeto de distribuição privada, não estando sujeitas a qualquer registro ou autorização da CVM;
- (g) valor nominal unitário:** o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1,00 (um real); ("Valor Nominal Unitário");
- (h) data de emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será 06 de maio de 2022 ("Data de Emissão");
- (i) prazo e data de vencimento:** as Debêntures terão prazo de 1.470 (mil quatrocentos e setenta) dias contados da Data Emissão, vencendo-se a obrigação de pagar o principal na data de 15 de maio de 2026, ressalvadas as hipóteses: (i) de Amortização Extraordinária Obrigatória; e (ii) Vencimento Antecipado das Debêntures;
- (j) forma e comprovação de titularidade das debêntures:** para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela

inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei 6.404 e pelo respectivo Boletim de Subscrição de Debêntures;

- (k) **conversibilidade e permutabilidade:** as Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelas ou certificados;
- (l) **espécie:** as Debêntures serão da espécie com garantia real, mediante a outorga de alienação fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, de aproximadamente 5.287.513 (cinco milhões, duzentas e oitenta e sete mil e quinhentas e treze) ações de emissão da Companhia, representativas de aproximadamente 66,80% (sessenta e seis inteiros e oitenta centésimos percentuais) do capital social total e votante da Companhia e que integram o objeto do contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
- (m) **subscrição e integralização:** as Debêntures serão adquiridas mediante a assinatura de Boletim de Subscrição de Debêntures. As Debêntures subscritas em cada tranche serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, e será feita de forma parcial ou total, na respectiva Data de Integralização de cada tranche das Debêntures subscritas;
- (n) **preço de integralização:** as Debêntures serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, até a data de sua efetiva integralização de Debêntures;
- (o) **registro para distribuição, negociação e liquidação financeira:** as Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado;
- (p) **atualização do valor nominal unitário:** o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado monetariamente pelo IPCA a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures, pela Atualização Monetária, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, base 252 Dias Úteis ("Valor Nominal Unitário Atualizado");
- (q) **remuneração das debêntures:** as Debêntures farão jus à Remuneração, que contemplará juros remuneratórios correspondentes a 16% (dezesesseis por cento) ao ano, que será capitalizada e acrescida ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ao final de cada Período

de Capitalização, exceto em relação à parcela da Remuneração que for objeto de um Pagamento Antecipado Obrigatório da Remuneração;

- (r) **vencimento da remuneração:** a obrigação da Companhia de pagar a Remuneração das Debêntures se vencerá na Data de Vencimento, ressalvadas: (i) a hipótese de pagamento da Remuneração Mínima Temporária estipulada na Escritura de Emissão; (ii) a hipótese de Pagamento Antecipado Obrigatório da Remuneração estipulada na Escritura de Emissão; e (iii) a hipótese de Vencimento Antecipado;
- (s) **vencimento do principal das debêntures:** a obrigação da Companhia de pagar o Valor Nominal Unitário das Debêntures se vencerá na Data de Vencimento, ressalvadas as hipóteses: (i) de Amortização Extraordinária Obrigatória; e (ii) de Vencimento Antecipado das Debêntures;
- (t) **pagamento antecipado obrigatório da remuneração:** caso a Companhia apresente em determinado mês Fluxo de Caixa Livre positivo (conforme definido abaixo) a partir da primeira integralização de Debêntures, a Companhia terá a obrigação de pagar integral e antecipadamente a Remuneração devida aplicável sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado correspondente impreterivelmente até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao mês de ocorrência de Fluxo de Caixa Livre positivo, até o limite do Fluxo de Caixa Livre disponível no respectivo mês ("Pagamento Antecipado Obrigatório da Remuneração");
- (u) **pagamento de remuneração mínima temporária:** caso, durante os primeiros **12 (doze)** meses a contar da data da primeira integralização de Debêntures ("Período de Pagamento da Remuneração Mínima Temporária"), a Companhia não tenha recursos disponíveis decorrentes do Fluxo de Caixa Livre para fazer frente ao Pagamento Antecipado Obrigatório da Remuneração, a Companhia deverá pagar mensalmente até o dia 15 (quinze) de cada mês: (i) o valor correspondente à Atualização Monetária incorrida sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado no mês imediatamente anterior; e (ii) uma Remuneração equivalente a 12% (doze por cento) ao ano durante o período aqui estipulado ("Remuneração Mínima Temporária"), valendo-se dos recursos depositados no Fundo de Juros e Atualização Monetária quando da Liberação de cada tranche de subscrição e integralização de Debêntures (mas até o limite de meses estipulado acima) para tal fim, sendo certo que a diferença de remuneração entre a Remuneração Mínima Temporária e a Remuneração, apurada sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado durante o Período de Pagamento da Remuneração Mínima Temporária, deverá ser integralmente capitalizada e incorporada ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures;

- (v) **amortização extraordinária obrigatória:** caso a Companhia apresente em determinado mês Fluxo de Caixa Livre positivo (conforme definido abaixo) a partir da primeira integralização de Debêntures, após a realização do Pagamento Antecipado Obrigatório da Remuneração e Atualização Monetária devido no mesmo mês de referência, a Companhia terá a obrigação de amortizar extraordinariamente as Debêntures impreterivelmente até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao mês de ocorrência de Fluxo de Caixa Livre positivo, até o limite do Fluxo de Caixa Livre disponível no respectivo mês ("Amortização Extraordinária Obrigatória"), mas desde que: (i) tal amortização respeite o Limite da Amortização Extraordinária Obrigatória; e (ii) o montante total de recursos disponíveis para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória seja igual ou inferior ao limite de **98% (noventa e oito por cento)** do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ("Limite da Amortização Extraordinária Obrigatória");
- (w) **prêmio das debêntures:** Caso a Companhia apure ao término de cada trimestre a partir da primeira integralização das Debêntures um resultado de Fluxo de Caixa Livre positivo, após a realização dos Pagamentos Antecipados Obrigatórios da Remuneração, dos pagamentos das Remunerações Mínimas Temporárias, dos pagamentos das Amortizações Extraordinárias Obrigatórias e de eventuais Encargos Moratórios porventura devidos, devendo tal apuração ocorrer obrigatoriamente até o dia 10 do mês seguinte ao encerramento do respectivo trimestre, com base nas Demonstrações Financeiras da Companhia do referido trimestre encerrado devidamente auditadas por Auditor Independente, aplicando-se a metodologia de cálculo estipulada na Cláusula 4.22 e no **Anexo III** da Escritura de Emissão, a Companhia deverá obrigatoriamente utilizar o saldo de Fluxo de Caixa Livre apurado no referido exercício social para o pagamento de um prêmio de remuneração de participação nos resultados da Companhia à Debenturista, cujo valor será equivalente a **25% (vinte e cinco por cento)** do referido saldo de Fluxo de Caixa Livre apurado – Amortização Extraordinária), que deverá ser pago impreterivelmente até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao referido trimestre, observado ainda o disposto nas Cláusulas abaixo ("Prêmio");
- (x) **fluxo de caixa livre:** A Debenturista apurará mensalmente, até o dia 10 (dez) de cada mês, e contando com o suporte da Companhia, o fluxo de caixa livre da Companhia decorrente dos resultados parciais apurados com base no balancete, na demonstração de resultado e na demonstração de fluxo de caixa, intercalares, assim entendida a sua emissão com base em período inferior ao do ano financeiro e fiscal completo e, portanto, emitidas com base no primeiro ao último dia do mês imediatamente anterior, que deverão ser emitidas com base nas melhores práticas

contábeis, observando e aplicando as normas do IFRS - *International Financial Reporting Standards*, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, as Instruções da Comissão de Valores Mobiliários e a normas emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, devendo ainda observarem a metodologia detalhada de cálculo constante do **Anexo III** ("Fluxo de Caixa Livre");

- (y) **repactuação:** não haverá repactuação programada das Debêntures;
 - (z) **local de pagamento:** os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão de Debêntures serão efetuados mediante depósito na Conta da Debenturista;
 - (aa) **Publicidade:** todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão de Debêntures que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente publicados conforme venha a ser exigido nos termos da legislação aplicável, à época do acontecimento de tais eventos;
 - (bb) **demais características:** as demais características das Debêntures estarão descritas na Escritura de Emissão;
 - (cc) **termos definidos:** os termos iniciados com letra maiúscula que não tenham sido definidos nesta ata terão o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão;
- (ii) autorizar a Diretoria da Companhia a praticar todo e qualquer ato necessário à formalização da Emissão acima deliberada, inclusive, mas não somente:
- (a) celebrar a Escritura de Emissão e o Contrato de Alienação Fiduciária, de acordo com as condições determinadas nesta Assembleia e outras que os diretores entendam necessárias;
 - (b) negociar todos os termos e condições que venham a ser aplicáveis à Emissão, incluindo, sem limitação: (1) assessor jurídico; e (2) eventuais outros prestadores, fixando-lhes os respectivos honorários;
 - (c) praticar todos os atos necessários para efetivar as deliberações aqui consubstanciadas, definir e aprovar o teor dos documentos da Emissão e assinar os documentos necessários à efetivação da Emissão, inclusive, dentre outros, a publicação e o registro dos documentos de natureza societária perante os órgãos competentes e a tomada das medidas necessárias perante quaisquer órgãos ou autarquias junto aos quais seja necessária a adoção de quaisquer medidas para a implementação da Emissão; e

(d) ratificar todos os atos já praticados relacionados às deliberações acima.

(iii) aprovar e ratificar todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia relacionados à Emissão.

5. LAVRATURA E LEITURA DA ATA:

Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra para quem dela quisesse fazer uso, mas como ninguém o fez, foi suspensa a Assembleia pelo tempo necessário à lavratura da presente ata, que, lida, achada conforme e aprovada, foi por todos os presentes assinada no Livro Próprio, autorizada também sua lavratura em forma de sumário, de acordo com o art. 130, §1º, da Lei n.º 6.404/76.

São Paulo, 06 de maio de 2022.

Adilson Batista Prado
Presidente da Mesa

Gabriel Giani Vasconcellos
Secretário

VICTORIA BRASIL NORDESTE EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S.A.

Por: Adilson Batista Prado
Diretor Presidente
CPF: 484.254.949-15

Por: Maria Emanuelle de Jesus Oliveira
Diretora Financeira
CPF: 068.924.055-41

