

HIGHLAND PROPERTIES URBANISMO SPE S.A.

CNPJ/ME N.º 14.206.082/0001-30

NIRE 43300067980

COMPANHIA FECHADA

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 22 DE FEVEREIRO DE 2022

1. DATA, HORA E LOCAL:

1.1 Em 22 de fevereiro de 2022, às 10h00 horas, na sede social, situada na Avenida Dom Joaquim, n.º 1.515, sala 809, Centro, na cidade de Pelotas, estado do Rio Grande do Sul, CEP 96020-260, compareceu o único acionista da HIGHLAND PROPERTIES URBANISMO SPE 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 – Ralf Siewerdt ("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 Iniciada a sessão, o acionista único da Companhia deliberou, sem reservas, por:

(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 HIGHLAND PROPERTIES URBANISMO SPE 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\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Debêntures");

- (d) **quantidade de Debêntures:** serão emitidas 30.000.000 (trinta milhões) de Debêntures;
- (e) **destinação dos recursos:** os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão utilizados apenas e exclusivamente: (i) nas obras de construção e desenvolvimento do loteamento denominado "Loteamento Terras Altas", caracterizado por um loteamento na forma da Lei n.º 6.766, desenvolvido no imóvel da matrícula n.º 93.716 do 1º Registro de Imóveis de Pelotas, localizado na Avenida Fernando Osório, n.º 7.378, no lugar denominado Terras Altas, na cidade de Pelotas, no estado do Rio Grande do Sul, zona urbana, com área superficial de 461.516,02m², com inscrição municipal n.º 100596.0, e no parcelamento de solo correspondente a 52.071,55 m² da matrícula n.º 93.607 do 1º Registro de Imóveis de Pelotas, localizado na Avenida Zeferino Costa, n.º 4.771, na cidade de Pelotas, no estado do Rio Grande do Sul, zona urbana, o qual tem área superficial de 368.174,41 m², com inscrição municipal n.º 1314573, imóveis estes que compõem o referido loteamento ("Empreendimento"); (ii) no pagamento de Despesas; (iii) na constituição do Fundo de Juros e Atualização Monetária, conforme estipulado na Escritura de Emissão; e (iv) 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 22 de fevereiro de 2022 ("Data de Emissão");
- (i) **prazo e data de vencimento:** as Debêntures terão prazo de 5.472 (cinco mil, quatrocentos e setenta e dois) dias contados da Data Emissão, vencendo-se a obrigação de pagar o principal na data de 15 de fevereiro de 2037, 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) **convertibilidade 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, da totalidade das ações de emissão da Companhia, representativas de 100% (cem por cento) do seu capital social votante e total, bem como quaisquer novas ações de emissão da Companhia que venham a ser emitidas e/ou

adquiridas no futuro, a qualquer título, assim como todos os valores a pagar pela Companhia em decorrência da titularidade das ações ("Alienação Fiduciária"), mediante a assinatura do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia ("Contrato de Alienação Fiduciária"), bem como a cessão fiduciária de recebíveis futuros do Empreendimento ("Cessão Fiduciária"), na forma do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Futuros ("Contrato de Alienação Fiduciária");

- (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% (dezesseis 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 o pagamento do valor correspondente à Atualização Monetária incorrida sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado no mês imediatamente anterior, devido no 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 não seja inferior ao percentual do Fluxo de Caixa Livre disposto no Anexo V desta Escritura de Emissão, no respectivo mês; 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) **bônus das debêntures:** caso a Companhia apure ao término de cada exercício social 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 30 de abril do ano seguinte ao encerramento do respectivo exercício social, com base nas Demonstrações Financeiras da

Companhia do referido exercício social encerrado devidamente auditadas por Auditor Independente, aplicando-se a metodologia de cálculo estipulada na 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 **30% (trinta por cento)** do referido saldo de Fluxo de Caixa Livre apurado, que deverá ser pago impreterivelmente até 15 de maio do mesmo exercício social, observado ainda o disposto nas Cláusulas abaixo ("Bônus"). Os 70% (setenta por cento) remanescentes do saldo de Fluxo de Caixa Livre subtraído do valor da Amortização Extraordinária Obrigatória apurado no referido período serão retidos pela Companhia;

- (x) **fluxo de caixa livre:** a Debenturista apurará mensalmente, até o dia 8 (oito) de cada mês, e contando com o suporte da Companhia, o fluxo de caixa livre da Companhia resultante dos resultados parciais apurados com base no balancete, na demonstração de resultado e na demonstração de fluxo de caixa intercalares 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 da Escritura de Emissão ("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, o Contrato de Alienação Fiduciária e o Contrato de Cessão Fiduciária, dentre outros documentos acessórios, 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.

Pelotas, 22 de fevereiro de 2022.

Mesa:

Ralf Siewerdt
Presidente da Mesa

Gabriel Giani Vasconcellos
Secretário

Acionista único:

Ralf Siewerdt
CPF: 617.267.700-44
E-mail: ralfsiewerdt@hotmail.com

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/821C-9C1B-B532-C5B0> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 821C-9C1B-B532-C5B0



Hash do Documento

701A1DE3924D5B927BD656F61F9E262B57203709F03A4DF6015D605B77AEE3B7

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/03/2022 é(são) :

- Gabriel Giani Vasconcellos - 301.531.498-09 em 04/03/2022
20:01 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Ralf Siewerdt - 617.267.700-44 em 04/03/2022 14:48 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

