

# MARIANA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.

CNPJ/ME N.º 22.686.719/0001-60

NIRE 3530058997-1

COMPANHIA FECHADA

## ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE ABRIL DE 2022

### 1. DATA, HORA E LOCAL:

1.1 Em 07 de abril de 2022, às 10h00 horas, na sede social, situada na Rua Candelária, n.º 1.334, Conjunto 03, Centro, no município de Indaiatuba, estado de São Paulo, CEP: 13.330-180, compareceram todos os acionistas da MARIANA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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** – Rodrigo Tonin ("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 dos Srs. Acionistas os assuntos da ordem do dia. Após os esclarecimentos prestados acerca da necessidade de realização da Emissão, os acionistas deliberaram, por unanimidade:

**(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 MARIANA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Debêntures");
- (d) **quantidade de Debêntures:** serão emitidas 50.000.000 (cinquenta milhões) 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 Empreendimento "Residencial Mariana Maria", sob o regime da incorporação imobiliária previsto na Lei n.º 4.591/1964, consistente em 02 prédios multifamiliares, Blocos n.º 1 e 2, - com 13 (treze) pavimentos, além de subsolo térreo, com 08 (oito) apartamentos por andar, totalizando 224 (duzentos e vinte e quatro) apartamentos, sendo 112 unidades do Tipo 1 e 112 unidades do Tipo 2, totalizando uma área de 10.560,65m<sup>2</sup> para o Bloco n.º 1, e 10.238,1295 m<sup>2</sup> para o Bloco n.º 2, que está sendo desenvolvido no imóvel situado na Rua José de Oliveira Gil, com a Rua Pedro Alvares Cabral, gleba A-2CD, no bairro Jardim Saltense, na cidade e comarca de Salto, estado de São Paulo, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Salto, com inscrição municipal sob o n.º 01.07.007.0220.001, devidamente registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salto – SP, sob o n.º 51.843 e com sua incorporação imobiliária registrada na matrícula do imóvel em 01/12/2015, sob o número R-5/51843. ("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 07 de abril de 2022 ("Data de Emissão");
- (i) **prazo e data de vencimento:** as Debêntures terão prazo de 1469 (mil quatrocentos e sessenta e nove) dias contados da Data Emissão, vencendo-se a obrigação de pagar o principal na data de 15 de abril de 2027, 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"), conforme previstos e descritos no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Futuros ("Contrato de Cessão 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% (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 devido no mesmo mês de referência, a Companhia terá a obrigação de : (i) pagar o valor correspondente à Atualização Monetária incorrida sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado no mês imediatamente anterior; e, se ainda houver recursos de Fluxo de Caixa Livre positivo suficiente, (ii) 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 exceda o Limite Anual de Amortização; 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 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 **90% (noventa por cento)** do referido saldo de Fluxo de Caixa Livre apurado, que deverá ser pago impreterivelmente até o dia 15 de cada mês, observado ainda o disposto nas Cláusulas abaixo ("Prêmio");

- (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 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, 07 de abril de 2022.

Mesa:

---

Rodrigo Tonin  
**Presidente da Mesa**

---

Gabriel Giani Vasconcellos  
**Secretário**

Acionistas:

---

**TPOB EMPREENDIMENTOS E  
CONSTRUÇÕES EIRELI**  
Por: Rodrigo Tonin  
Titular Pessoa Física  
CPF: 217.158.858-64

---

**MARIANA MARIA DE AZEVEDO**  
CPF: 264.190.648-13

## 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/9385-B9A5-48B4-F737> 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: 9385-B9A5-48B4-F737



### Hash do Documento

DC2BD7147193EA9E6333DEF7087225301672ECC1EDDF7FDA190F30377552F309

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/04/2022 é(são) :

- Mariana Maria de Azevedo (Signatário) - 264.190.648-13 em 08/04/2022 11:17 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Gabriel Giani Vasconcellos (Signatário) - 301.531.498-09 em 07/04/2022 19:37 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Rodrigo Tonin (Signatário) - 217.158.858-64 em 07/04/2022 15:59 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital

