

# MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 22.497.206/0001-01 - NIRE 43300067521

## ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 3 DE NOVEMBRO DE 2021

DATA, HORA E LOCAL: Realizada no dia 3 de novembro de 2021, às 10:00 horas, na sede social da Maiojama Anita Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Senador Tarso Dutra, nº 605, conjunto 1805, Bairro Petrópolis, CEP 90690-140.

CONVOCAÇÃO E PRESENCAS: Dispensada a publicação de editais de convocação conforme o disposto no artigo 124, § 4º, da Lei no 6.404, de 15.12.1976, alterada pela Lei no 10.303, de 31.10.2001 ("Lei das S.A."), tendo-se em vista a presença da totalidade dos acionistas da Companhia.

MESA DIRIGENTE: Foram aclamados os Senhores Antonio Pedro Rodriguez Teixeira e Giovanna de Souza Barni para, respectivamente, presidir e secretariar os trabalhos.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre (A) a primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 2 (duas) séries, da espécie com garantias reais, garantia fidejussória e garantias reais adicionais, para colocação privada pela Companhia; (B) a concessão de fiança à DBM Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.458.768/0001-43 ("DBM"), relativa ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantias Reais, Garantia Fidejussória e Garantias Reais Adicionais, em Duas Séries, para distribuição privada, da DBM Empreendimentos Imobiliários S.A.; (C) a celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças com a OPEA Securitizadora S.A.; (D) a celebração do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças com a OPEA Securitizadora S.A.; e (E) autorização para que a administração da Companhia, direta ou indiretamente por meio de procuradores, pratique todos e quaisquer atos e celebre todos e quaisquer documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações dos itens (A), (B), (C) e (D), acima, caso aprovadas e a ratificação de todos e quaisquer atos até então adotados para a implementação da Emissão, abaixo definida, e a outorga das garantias previstas nesta ata.

DELIBERAÇÕES: Por unanimidade de votos e sem quaisquer reservas ou restrições, os acionistas:

A. Aprovaram na forma do artigo 59 da Lei das S.A., a primeira emissão privada de debêntures simples pela Companhia ("Emissão" e "Debêntures"), em 2 (séries) séries distintas, da espécie com garantia real, garantia fidejussória e garantias reais adicionais ("Primeira Série" e "Segunda Série", respectivamente; e, de forma genérica, "Séries" ou "Série", conforme o caso). As Debêntures compreendidas em cada série serão ainda denominadas, respectivamente, "Debêntures Primeira Série" e "Debêntures Segunda Série" e possuirão as seguintes características, sem prejuízo dos demais termos e disposições a serem previstos no Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantias Reais, Garantia Fidejussória e Garantias Reais Adicionais, em Duas Séries, para Distribuição Privada, da Maiojama Anita Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Escritura"), conforme decisão da Diretoria, observadas as disposições previstas e os limites fixados nesta Ata, a ser celebrada pela Companhia, na qualidade de Emissora, e o debenturista ("Debenturista"):

- 1) Colocação. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem esforços de venda para o público em geral.
- 2) Valor Total da Emissão. O montante total da Emissão será de R\$ 16.530.000,00 (dezesseis milhões, quinhentos e trinta mil reais), na Data de Emissão, sendo

# MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 22.497.206/0001-01 - NIRE 43300067521

## ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 3 DE NOVEMBRO DE 2021

R\$ 13.224.000,00 (treze milhões, duzentos e vinte e quatro mil reais) o montante total para as Debêntures da Primeira Série ("Valor Total das Debêntures da Primeira Série") e R\$ 3.306.000,00 (três milhões, trezentos e seis mil reais) o montante total para as Debêntures da Segunda Série ("Valor Total das Debêntures da Segunda Série");

3) Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data da Emissão será a data de 09 de novembro de 2021; ("Data de Emissão");

4) Quantidade de Debêntures. Serão emitidas 16.530 Debêntures ("Quantidade Total de Debêntures"), sendo 13.224 Debêntures Primeira Série e 3.306 Debêntures Segunda Série;

5) Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a Emissão serão destinados exclusivamente ao custeio de despesas imobiliárias e predeterminadas relativas ao pagamento do Contrato de Financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação para Produção de Unidades Habitacionais celebrado em 10 de janeiro de 2019 e aditado em 05 de abril de 2019 e 10 de setembro de 2021, entre a Companhia e o Banco do Estado do Rio Grande do Sul diretamente atinentes à construção, expansão e desenvolvimento do empreendimento localizado na Rua Anita Garibaldi, nº 1801, na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, objeto da matrícula mãe nº 186.724, do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre/RS.

6) Valor Nominal Unitário das Debêntures. O Valor Nominal Unitário das Debêntures, tanto das Debêntures Primeira Série quanto das Debêntures Segunda Série, na Data de Emissão, será de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário das Debêntures");

7) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (IPCA), desde a data do pagamento do preço de integralização ou desde a Data de Aniversário, a ser definida na Escritura, imediatamente anterior, até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização monetária incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao Saldo do Valor Nominal Unitário ("Valor Nominal Unitário Atualizado");

8) Forma e Comprovação de Titularidade. As Debêntures serão da forma nominativa, sem emissão de certificados ou cautelas. Para todos os fins e efeitos, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro do titular das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia, que será levado a registro na JUCISRS nos prazos previstos na Escritura;

9) Tipo e Conversibilidade. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Companhia;

10) Espécie. As Debêntures serão da espécie com garantia real, garantia fidejussória e garantias reais adicionais;

11) Subscrição e Integralização. As Debêntures serão subscritas pelo Debenturista mediante formalização da Escritura, assinatura do boletim de subscrição e inscrição da titularidade no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Companhia, e serão integralizadas em parcela única, em moeda corrente nacional, pelo Valor Nominal Unitário, no prazo de 1 (um) Dia Útil da verificação das condições precedentes a serem definidas na Escritura, por meio de depósito de parcela do valor em conta corrente de titularidade da Companhia e, e outra parcela em conta centralizadora, conforme definido e nos termos estipulados na Escritura;

# MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 22.497.206/0001-01 - NIRE 43300067521

## ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 3 DE NOVEMBRO DE 2021

---

- 12) Condições Precedentes. Serão estabelecidas na Escritura condições precedentes da obrigação do Debenturista de efetivar a subscrição e integralização das Debêntures, subordinando e sujeitando a subscrição e integralização à implementação ou renúncia, por escrito pelo Debenturista, a seu exclusivo critério e conforme aplicável, de tais condições suspensivas, nos termos do artigo 125 do Código Civil.
- 13) Prazo e Data de Vencimento. As Debêntures terão o prazo de 1.832 dias corridos contados da Data de Emissão sendo que tanto as Debêntures Primeira Série quanto as Debêntures Segunda Série terão vencimento em 15 de novembro de 2026 ("Data de Vencimento");
- 14) Resgate Antecipado Facultativo. Não haverá Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures;
- 15) Resgate Antecipado Obrigatório. Haverá Resgate Antecipado Obrigatório das Debêntures na hipótese de ser declarado o vencimento antecipado das Debêntures, sendo que nesse caso será devido o prêmio equivalente a percentual sobre o saldo devedor atualizado das Debêntures, nos termos a serem definidos na Escritura ("Resgate Antecipado Obrigatório");
- 16) Amortização Ordinária. A amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures pela Companhia ao Debenturista se dará em 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, nas mesmas datas de pagamento da Remuneração, sendo a última parcela paga na Data de Vencimento;
- 17) Amortizações Extraordinárias. As Debêntures poderão estar sujeitas a quaisquer formas de amortizações extraordinárias, facultativas e/ou obrigatórias, vinculadas ou não a certos eventos, nos termos a serem estipulados na Escritura, a critério da Diretoria da Companhia;
- 18) Repactuação Programada. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada;
- 19) Remuneração. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ("Remuneração"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos, considerando o ano com base em 360 (trezentos e sessenta) dias corridos até a data do seu efetivo pagamento, em observância às fórmulas de cálculo, incorporação de juros e pagamentos de remuneração a serem previstos na Escritura, nos termos a serem definidos pela Diretoria da Companhia;
- 20) Pagamento da Remuneração das Debêntures. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações das Debêntures, Amortização Extraordinária, nos termos a serem previstos na Escritura, a Remuneração das Debêntures será nas Datas de Aniversário das Debêntures estipuladas no cronograma de pagamentos, nos termos a serem definido na Escritura;
- 21) Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia ao Debenturista nos termos da Escritura, adicionalmente ao pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado e da Remuneração, calculados *pro rata temporis*, por Dias Úteis, desde a Data de Pagamento imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora não compensatório de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata*

# MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 22.497.206/0001-01 - NIRE 43300067521

## ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 3 DE NOVEMBRO DE 2021

---

*temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios");

22) Local de Pagamento. Os pagamentos a que fazem jus as Debêntures serão efetuados por meio de crédito em conta corrente de titularidade do Debenturista ("Conta Centralizadora");

23) Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não houver expediente bancário no local de pagamento das Debêntures, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos. Para fins desta Escritura, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;

24) Vencimento Antecipado. As Debêntures contarão com as hipóteses de vencimento antecipado a serem definidas na Escritura, nos termos a serem definidos pela Diretoria; e

25) Demais Condições. todos os demais termos e condições da Emissão das Debêntures serão tratados detalhadamente na Escritura.

B. Aprovaram, por unanimidade, a concessão de fiança à DBM Empreendimentos Imobiliários S.A., relativa ao Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantias Reais, Garantia Fidejussória e Garantias Reais Adicionais, Duas Séries, para Distribuição Privada, da DBM Empreendimentos Imobiliários S.A.;

C. Aprovaram, por unanimidade, a celebração do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças com a OPEA Securitizadora S.A.;

D. Aprovaram, por unanimidade, a celebração do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças com a OPEA Securitizadora S.A.;

E. Aprovaram, por unanimidade, autorizar a administração e/ou os procuradores da Companhia a praticar todos e quaisquer atos necessários e convenientes à consecução das deliberações tomadas nos itens acima, incluindo: (i) celebrar todos os documentos e a praticar todos os atos necessários à realização e formalização da Emissão, incluindo, mas não se limitando, à Escritura e aos contratos de garantia, bem como eventuais aditamentos à Escritura que se façam necessários, e os instrumentos relacionados às garantias relacionadas com a Emissão; e (ii) negociar e definir todos os termos e condições específicos da Emissão que não foram objeto de aprovação desta assembleia, em especial as cláusulas e condições de vencimento antecipado e hipóteses de amortização das Debêntures. Por fim, ratificar todos os atos relativos à Emissão das Debêntures que tenham sido praticados anteriormente pelos administradores e/ou os procuradores da Companhia até a presente data.

FORMA DA ATA: Foi aprovada a lavratura da presente ata sob a forma de sumário, conforme facultado pelo Parágrafo Primeiro do Artigo 130 da Lei 6.404/76.

ENCERRAMENTO: Nada mais tratado, lavrou-se, na forma de sumário, a ata referente a esta Assembleia Geral Extraordinária, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei das S.A, a qual foi aprovada e assinada pela totalidade dos acionistas da Companhia e pelos membros da mesa.

# MAIOJAMA ANITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 22.497.206/0001-01 - NIRE 43300067521

## ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 3 DE NOVEMBRO DE 2021

---

ASSINATURAS: Presidente: Antonio Pedro Rodriguez Teixeira; Secretária: Giovanna de Souza Barni; Acionistas: Maiojama Empreendimentos Imobiliários S.A. e Deluna Brasil Participações Ltda.

A presente é cópia fiel da original lavrada em livro próprio.

Porto Alegre (RS), 3 de novembro de 2021.

Mesa:

---

**Antonio Pedro Rodriguez Teixeira**  
Presidente

---

**Giovanna de Souza Barni**  
Secretária

Acionistas:

---

**MAIOJAMA EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS S.A.**

---

**DELUNA BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA.**