

Arbore Investimentos e Participações S.A.

CNPJ/ME nº 22.332.408/0001-01 – NIRE 35.300.549.988

Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de janeiro de 2022

1. **Data, Hora e Local:** aos 7 de janeiro de 2022, às 09:00 horas, na sede da Companhia, localizada na Avenida Doutor Guilherme Dumont Villares, nº 500, Jardim Londrina, CEP 05640-001, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. 2. **Convocação e Presença:** dispensada a convocação prévia nos termos do Artigo 124, § 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas. 3. **Mesa:** Presidente – César Ferreira da Silveira; Secretário – Vinicius Ferreira da Silveira. 4. **Ordem do Dia:** considerando que a Companhia pretende realizar uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro ("**Operação**"), que envolverá, em suma: (a) a realização pela Companhia, da 1ª (primeira) emissão de debêntures, para colocação privada, em 3 (três) séries, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, a ser convolada em espécie com garantia real ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, em 3 (Três) Séries, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfrica, a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da Arbore Investimentos e Participações S.A. ("Escritura de Emissão"); (b) a utilização integral dos recursos a serem captados por meio das Debêntures para as despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos imóveis destinatários, nos termos da Escritura de Emissão; (c) a subscrição das Debêntures pela **Travessia Securitizadora S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Itaim Bibi, CEP 04532-001, inscrita no CNPJ sob o nº 26.609.050/0001-64 ("Securitizadora ou Debenturista"); (d) a emissão, pela Securitizadora, de cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, conforme previstos na Escritura de Emissão ("**Créditos Imobiliários**"), na forma do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("**Escritura de Emissão de CCI**"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Agente Fiduciário**" ou "**Instituição Custodiante**"); (e) a vinculação dos Créditos Imobiliários, pela Securitizadora, como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários das 96ª, 97ª, 98ª, 99ª, 100ª e 101ª séries da 1ª emissão da Securitizadora ("**CRI**"), na forma do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 96ª, 97ª, 98ª, 99ª, 100ª, e 101ª da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Travessia Securitizadora S.A. ("**Termo de Securitização**"), a ser celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante; (f) a distribuição dos CRI por meio de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada; e (g) a constituição, pela Companhia e por seus garantidores, de determinadas garantias em favor da Securitizadora, a fim de assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Companhia ("**Obrigações Garantidas**"), por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação ou a ela relacionados, que compreendem a Escritura de Emissão das Debêntures, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, instrumentos de garantias e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto ("**Documentos da Operação**"); deliberar sobre as seguintes matérias: (i) a realização da Emissão das Debêntures pela Companhia; (ii) a realização da Operação pela Companhia; (iii) a outorga de garantias pela Companhia em favor da Securitizadora, de modo a assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas: (a) cessão fiduciária, na qualidade de titular e fiduciante, de todos os direitos creditórios presentes e futuros, decorrentes de contas correntes da Companhia, nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Bancária em Garantia e Outras Avenças, e do Contrato de Prestação de Serviço de Administração de Contas de Terceiros – ACT, a serem celebrados entre a Companhia, a Securitizadora e outros ("**Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**"), "**Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios**" e "**Contrato de Administração de Contas de Terceiros**", respectivamente); e (b) fundo de recursos necessários para (b.1) fazer frente a eventuais inadimplências de pagamento de despesas durante a Operação ("**Fundo de Despesas**"); (b.2) fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia e/ou de seus garantidores durante a Operação, até a perfeita constituição de determinadas garantias ("**Fundo de Liquidez**"); e (b.3) fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Companhia e/ou de seus garantidores durante a Operação ("**Fundo de Reserva**"); e em conjunto com o Fundo de Despesas e o Fundo de Liquidez, "**Fundos**"); cada qual na forma prevista na Escritura de Emissão; (iv) a autorização à Diretoria da Companhia para implementar as medidas necessárias conforme as deliberações a serem tomadas com relação aos itens acima; e (v) a ratificação dos atos praticados pela Diretoria da Companhia referentes à Operação. 5. **Deliberações:** após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os acionistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem restrições: (i) aprovar a realização da Emissão das Debêntures pela Companhia, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da celebração da Escritura de Emissão: (a) **Número da Emissão:** a Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão privada de debêntures da Companhia; (b) **Número de Séries:** a Emissão das Debêntures será realizada em 3 (três) séries; (c) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão é de R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) na Data de Emissão, abaixo definido; (d) **Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, abaixo definida ("**Valor Nominal Unitário**"); (e) **Quantidade de Debêntures:** serão emitidas 60.000 (sessenta mil) Debêntures; (f) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos (i.e., descontados das Despesas Iniciais) obtidos por meio da Emissão serão utilizados, integral e exclusivamente, para as despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma do(s) Imóvel(is) Destinatário(s), especificamente por meio da Destinação de Recursos (Gastos Futuros), nos termos da Escritura de Emissão; (g) **Data de Emissão:** para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será aquela definida na Escritura de Emissão ("**Data de Emissão**"); (h) **Data de Vencimento:** a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; (i) **Comprovação de Titularidade:** 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 das Sociedades por Ações, e pelo respectivo Boletim de Subscrição de Debêntures; (j) **Colocação:** a colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada; (k) **Subscrição e Prazo de Subscrição:** as Debêntures serão inscritas pela Debenturista, mediante a formalização da Escritura de Emissão, inscrição da titularidade no livro próprio e a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição de Debêntures; (l) **Conversibilidade, Tipo e Forma:** as Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelares ou certificados; (m) **Espécie:** as Debêntures serão da espécie "quirográfrica", e serão automaticamente convoladas em espécie "com garantia real", nos termos da Escritura de Emissão; (n) **Garantia Real:** as Debêntures contarão com garantia real na forma da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Alienação Fiduciária de Participações e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos da Escritura de Emissão; (o) **Data de Integralização:** qualquer data em que forem integralizadas, parcial ou totalmente, as Debêntures; (p) **Integralização:** as Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI, pelo Preço de Integralização, após o cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou sua dispensa pelos Titulares do CRI) e será feita de forma parcial ou total, nas respectivas Datas de Integralização de Debêntures, observados os termos da Escritura de Emissão; (q) **Vencimento Antecipado:** as Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas e desde logo exigíveis pela Debenturista, de forma automática (sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares dos CRI) ou de forma não automática (com a necessidade de aprovação em Assembleia de Titulares do CRI), na hipótese de ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura de Emissão; (r) **Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário:** o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, não será atualizado monetariamente; (s) **Remuneração:** as Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 8,08% (oito inteiros e oito centésimos por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas nos termos da Escritura de Emissão ("**Remuneração**"); (t) **Periodicidade de Pagamentos:** os valores devidos a título de Remuneração serão pagos mensalmente, de acordo com as Datas de Pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão; (u) **Forma e Local de Pagamento:** os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Emissão de Debêntures serão efetuados mediante depósito na Conta Centralizadora, nos termos da Escritura de Emissão; (v) **Repactuação:** não haverá repactuação programada das Debêntures; (w) **Demais Condições:** todas as demais condições específicas da Emissão das Debêntures serão previstas na Escritura de Emissão. (ii) aprovar a realização da Operação pela Companhia, mediante a celebração dos Documentos da Operação Pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários; (iii) aprovar a outorga de garantias pela Companhia, em favor da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas: (a) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e do Contrato de Administração de Contas de Terceiros; e (b) Fundos, nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação; (iv) autorizar os Diretores da Companhia a celebrar todos e quaisquer documentos, inclusive eventuais aditamentos, bem como praticar todos e quaisquer atos, para a realização da Emissão das Debêntures e da Operação, incluindo, sem limitação, negociar termos e condições dos Documentos da Operação, inclusive eventuais aditamentos, contratar prestadores de serviços, requerer registros perante órgãos públicos e serventias extrajudiciais, cumprir quaisquer condições; e nomear procuradores para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário; e (v) ratificar todos os atos praticados pelos Diretores da Companhia até a presente data para fins de realização da Emissão das Debêntures.

6. **Encerramento:** nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a assembleia, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, conforme o Artigo 130, § 1º, da Lei das Sociedades por Ações, a qual, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes. **Mesa:** Presidente – César Ferreira da Silveira; Secretário – Vinicius Ferreira da Silveira. **Acionistas Presentes:** Cesar Ferreira da Silveira, Vinicius Ferreira da Silveira, Karina Roenick Freitas, e Neop Investment Sarl (por seu procurador Alberto de Orleans e Bragança). Certificamos que a presente é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio. São Paulo/SP, 7/01/2022. **Mesa:** César Ferreira da Silveira, Presidente; Vinicius Ferreira da Silveira, Secretário. **Acionistas:** Cesar Ferreira da Silveira, Vinicius Ferreira da Silveira, Karina Roenick Freitas, Neop Investment Sarl (por seu procurador Alberto de Orleans e Bragança). JUCESP – Registrado sob nº 70.443/22-1 em 07/02/2022.

