

Plantas Vila Buarque S.A.

CNPJ/ME nº 43.562.413/0001-72 – NIRE 35.300.577.132

Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de julho de 2022

1. Data, Hora e Local da Assembleia: Realizada às 12:00 horas do dia 27 de julho de 2022, na sede social da **Plantas Vila Buarque S.A.** (“**Companhia**”), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, nº 338, Vila Buarque, CEP 01221-000. **2. Convocação e Presença:** Dispensadas as publicações de editais de convocação e demais anúncios, nos termos do artigo 124, parágrafo 4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos (“**Lei das Sociedades por Ações**”), tendo em vista a presença dos acionistas da Companhia representando a totalidade de ações representativas do capital social votante da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Registro de Presença dos Acionistas da Companhia. **3. Mesa:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Guil Blanche, como Presidente da Mesa, e pelo Sr. Marcos Emanuel Zucker, como Secretário. **4. Ordem do Dia:** Deliberar sobre **(a)** nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, a 2ª (segunda) emissão, pela Companhia, de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com quirografia com garantia adicional real, em série única (“**Debêntures**” e “**Emissão**”, respectivamente), para colocação privada em favor da **Companhia Provisória de Securitização**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 04.200.649/0001-07 (“**Securitizadora**”), de forma a viabilizar operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“**Lei nº 9.514**”), da Medida Provisória nº 1.103 de 2022 (“**MP 1.103**”) e da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“**Resolução CVM 60**”), a ser realizada pela Securitizadora mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da Emissão (“**Operação de Securitização**” e “**CRI**”, respectivamente); **(b)** a outorga da alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das ações emitidas pela Companhia em favor da Securitizadora (“**Ações Alienadas**”), de titularidade da Planta Consultoria Imobiliária S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.763.953/0001-11 (“**Planta**”), nos termos do “**Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças Sob Condição Suspensiva**”, a ser celebrado entre a Planta, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária e, na qualidade de interveniente anuente, a Companhia (“**Contrato de Alienação Fiduciária de Ações da Companhia**”), abrangendo todas as Ações Alienadas e os direitos creditórios atinentes a tais Ações Alienadas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Companhia, por força de desdobramentos ou grupamentos das Ações Alienadas ou exercício de preferência referente às Ações Alienadas, assim como todas as ações, valores mobiliários e/ou demais direitos que, porventura, a partir desta data, venham a substituir as Ações Alienadas, em razão de cancelamento destas, incorporação, fusão, cisão, transformações do tipo societário ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Companhia, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento **(i)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de principal de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), acrescido da Remuneração e Atualização Monetária, nos termos dos documentos relacionados à Emissão e à Operação de Securitização (“**Documentos da Operação**”), bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Documentos da Operação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Debêntures, bem como **(ii)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, da Companhia, dos Interventientes Anuentes e das Fiduciárias nos termos dos Documentos da Operação (“**Obrigações Garantidas**”); **(c)** a autorização aos Diretores da Companhia para, observadas as disposições legais, praticarem todos e quaisquer atos necessários à formalização correta e eficaz dos documentos relacionados aos atos a serem deliberados nos termos dos subitens (a) e (b) acima, incluindo, mas não se limitando à prática de quaisquer atos necessários à realização da Emissão e da Operação de Securitização, e à constituição das Garantias (conforme definido abaixo); e **(d)** a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelos diretores da Companhia e/ou por procuradores da Companhia para a implementação e realização da Emissão, da Operação de Securitização e a constituição das Garantias. **5. Deliberações:** Os acionistas da Companhia, após análise das matérias constantes na ordem do dia, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, deliberaram o quanto segue: **(a) aprovar**, nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações e de forma a viabilizar a Operação de Securitização, a realização da Emissão, a qual terá as seguintes principais características e condições: **(1) Número da Emissão:** a Emissão consistirá na 2ª (segunda) emissão de Debêntures da Companhia; **(2) Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos da Escritura de Emissão (conforme definido abaixo); **(3) Número de Séries:** a Emissão será realizada série única; **(4) Espécie:** as Debêntures serão da espécie com quirografia com garantia adicional real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, contando com as garantias mencionadas no item (12) abaixo; **(5) Conversibilidade, Tipo, Forma e Comprovação de Titularidade:** as Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações da Companhia, escriturais e nominativas, sem emissão de cautelais ou certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro do nome de seu titular no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 31 e 63 da Lei das Sociedades por Ações e pelo boletim de subscrição das debêntures; **(6) Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“**Valor Nominal Unitário**”); **(7) Quantidade de Debêntures:** serão emitidas 200.000 (duzentas mil) debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; **(8) Data de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será aquela indicada na Escritura de Emissão (“**Data de Emissão**”); **(9) Data de Vencimento:** as Debêntures terão prazo de vencimento de 7.302 (sete mil, trezentos e dois) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo em 24 de julho de 2042 (“**Data de Vencimento**”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures e o Resgate Antecipado Facultativo, nos termos da Escritura de Emissão; **(10) Colocação e Negociação:** as Debêntures serão objeto de colocação privada, fora do âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”) ou qualquer outro ambiente de distribuição ou negociação, sendo certo que, todas as Debêntures que forem colocadas no âmbito da Emissão serão integralizadas pela Securitizadora, 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. As Debêntures não serão registradas ou depositadas para negociação em qualquer mercado regulamento de valores mobiliários, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado ou não organizado. Eventuais transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas e registradas no Livro de Transferência de Debêntures e averbadas no Livro de Registro de Debêntures; **(11) Preço, Forma de Subscrição e Integralização:** as Debêntures serão subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, no ato da subscrição **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; e **(ii)** para as demais integralizações, pelo seu respectivo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização (“**Preço de Integralização das Debêntures**”), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros para a Conta da Companhia, nos termos da Escritura de Emissão; **(12) Créditos Imobiliários por Destinação:** as Debêntures conferirão à Securitizadora direito de crédito em face da Companhia, nos termos da Escritura de Emissão, que serão considerados créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE nº 01/2021, em conjunto com a MP 1.103 (“**Créditos Imobiliários**”), uma vez que, observado o detalhamento a ser previsto na Escritura de Emissão, os recursos líquidos captados por meio da Emissão serão utilizados pela Companhia para o desenvolvimento do mercado imobiliário, sendo certo que os recursos oriundos das Debêntures serão utilizados pela Companhia da seguinte forma: **(i)** R\$ 10.837.105,00 (dez milhões, oitocentos e trinta e sete mil e cento e cinco reais), serão utilizados pela Companhia para a aquisição da totalidade das ações de emissão da **BF348 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.116.171/0001-56 (“**SPE Pliabama**”), de sociedade a ser constituída especialmente para aquisição do imóvel de nºs 32, 36 e 44 da rua General Jardim, objeto da matrícula nº 69.195 do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, que atualmente é de propriedade da Carlisa S.A. Empreendimentos e Participações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.473.895/0001-81 (“**Imóvel General Jardim**”) e **Futura Proprietária do Imóvel General Jardim**”, respectivamente) e **JEL 79 SPE S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.948.291/0001-82 (“**SPE Joaquim Eugênio de Lima**”); **(ii)** R\$ 178.929.832,18 (cento e setenta e oito milhões, novecentos e vinte e nove mil, oitocentos e trinta e dois reais e dez eito centavos) serão utilizados pela Companhia para aquisição das unidades autônomas de prédio localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Major Sertório, nºs 128, 114, 120, 124, 136 e 142, esquina com a Rua Bento Freitas, nºs 365 e 383, objetos das matrículas nºs de 75.990 a 76.035, todas do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“**Imóvel Margarida**”), por meio de sociedade constituída especialmente para este fim (“**Futura Proprietária do Imóvel Margarida**”), em conjunto com a SPE Pliabama, a **Futura Proprietária do Imóvel General Jardim** e a SPE Joaquim Eugênio de Lima, simplesmente como “**Fiduciárias**”); e **(iii)** eventual aquisição direta pela Companhia ou indireta, por meio de aporte de capital pela Companhia nas Fiduciárias ou para fazer frente às obras nos Empreendimentos Alvo. A Destinação dos Recursos prevista neste item **(ii)** será realizada pelas Fiduciárias, na qualidade de sociedades controladas direta ou indiretamente pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão. **(13) Vinculação aos CRIs:** uma vez que os Créditos Imobiliários servirão de lastro aos CRIs, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, as manifestações da Securitizadora no âmbito da Emissão deverão seguir as orientações deliberadas pelos titulares dos CRIs, nos termos do respectivo termo de securitização dos CRIs; **(14) Garantias:** em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento **(i)** da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das Debêntures, com valor total de principal de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), acrescido da Remuneração e Atualização Monetária, nos termos dos **Documentos da Operação**, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força dos Documentos da Operação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às Debêntures, bem como **(ii)** de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, da Companhia, dos Interventientes Anuentes e das Fiduciárias nos termos dos Documentos da Operação (“**Obrigações Garantidas**”), será garantido por **(a)** alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Companhia, de propriedade da Planta, constituída nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações, o qual será assinado sob condição suspensiva (“**Alienação Fiduciária de Ações com Condição Suspensiva**”); **(b)** alienações fiduciárias de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das Fiduciárias, as quais serão de propriedade da Companhia, a serem constituídas nos termos de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas e Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Ações (“**Alienação Fiduciária de Quotas e Ações**”), conforme aplicável; **(c)** alienações fiduciárias sobre a totalidade dos Imóveis, constituídas nos termos de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis (“**Alienação Fiduciária de Imóveis**”); **(d)** cessão fiduciária de recebíveis decorrentes das receitas dos alugueiros dos Imóveis, constituída nos termos dos Instrumentos Particulares de Cessão Fiduciária (“**Cessão Fiduciária**”) e, em conjunto com a Alienação Fiduciária de Ações com Condição Suspensiva, a Alienação Fiduciária de Quotas e Ações, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária, denominados simplesmente como “**Garantias Reais**”; e **(e)** Fundo de Reserva, constituído nos termos desta Escritura de Emissão e do Termo de Securitização; **(15) Atualização do Valor Nominal Unitário das Debêntures:** o Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado monetariamente nos termos previstos na Escritura de Emissão. **(16) Juros Remuneratórios das Debêntures:** As Debêntures farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano (“**Remuneração**”), conforme fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão; **(17) Prêmio Adicional:** Sem prejuízo do pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures, será paga à Securitizadora, na qualidade de debenturista, que repassará aos Titulares dos CRIs da 2ª Série (subordinada), em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de cada Data de

Integralização, uma remuneração adicional fixa, a título de prêmio, no montante de R\$ 20,00 (vinte reais) por cada CRI da 2ª Série integralizado (“**Prêmio Adicional**”). **(18) Pagamento do Saldo do Valor Nominal Unitário:** o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será pago conforme cronograma de pagamentos constante do Anexo IV da Escritura de Emissão (“**Data de Pagamento do Principal**”) e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, denominadas simplesmente como “**Datas de Pagamento**”); **(19) Pagamento dos Juros Remuneratórios:** os valores devidos a título de Remuneração serão pagos mensal e sucessivamente, de acordo com as datas indicadas na tabela constante do Anexo IV da Escritura de Emissão. **(20) Resgate Antecipado Facultativo:** A Companhia poderá realizar o resgate antecipado facultativo total e conjunto das Debêntures, a seu exclusivo critério e a qualquer momento a partir da primeira Data de Integralização, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, observado o disposto no artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações (“**Resgate Antecipado Facultativo**”), mediante envio de notificação escrita à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRIs, com 90 (noventa) dias corridos de antecedência, informando (a) a data pretendida para a realização do Resgate Antecipado Facultativo, que deverá ser um Dia Útil; **(b)** menção ao cálculo do valor do Prêmio Antecipação Facultativa (conforme definido abaixo); e **(c)** qualquer outra informação relevante à Securitizadora, ao Agente Fiduciário dos CRIs e aos Titulares dos CRIs conforme previsto na Escritura de Emissão. **(21) Aquisição Facultativa:** a Companhia renuncia à facultade de adquirir as Debêntures nos termos do parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações. **(22) Amortização Extraordinária Obrigatória:** sempre que forem creditados recursos na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão) a título da locação ou da venda dos Imóveis (conforme definido na Escritura de Emissão), a Companhia deverá realizar a amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total de Emissão das Debêntures, com relação à totalidade das Debêntures, na Data de Pagamento das Debêntures imediatamente subsequente a tal recebimento de recursos na Conta do Patrimônio Separado. **(23) Vencimento Antecipado:** A Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Companhia decorrentes da Escritura de Emissão, **sempre de forma não automática**, ou seja, com a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares de CRI (conforme definido na Escritura de Emissão), na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas na Escritura de Emissão, e desde que tenha decorrido eventual prazo de cura e correção, se aplicável. **(24) Repactuação:** não haverá repactuação programada das Debêntures; **(25) Local e Forma de Pagamento:** Os pagamentos devidos pela Companhia referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, serão efetuados na Conta de Patrimônio Separado, conforme definido na Escritura de Emissão. **(26) Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das partes prevista na Escritura de Emissão, inclusive pela Securitizadora, no que se refere ao pagamento do preço de integralização das Debêntures, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se na data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos. **(27) Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, ocorrendo imputabilidade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão ou a qualquer parte aqui prevista, os débitos em atraso ficarão sujeitos a **(i)** multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e **(ii)** juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interposição judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança (em conjunto, “**Encargos Moratórios**”). **(28) Obrigações Adicionais da Companhia:** a Companhia deverá atender às obrigações a serem definidas na Escritura de Emissão. **(b) aprovar**, a outorga, pela Companhia, de forma irrevogável e irretirável, da Alienação Fiduciária das Ações da Companhia em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; **(c) autorizar** os Diretores da Companhia para, observadas as disposições legais, praticarem todos e quaisquer atos necessários à formalização correta e eficaz bem como para tomarem quaisquer outras providências necessárias à efetivação da Emissão, da Operação de Securitização e da Alienação Fiduciária das Ações da Companhia, incluindo, mas não se limitando a **(b.1)** a contratação de prestadores de serviços necessários no âmbito da Emissão e da Operação de Securitização, tais como os assessores legais, a Securitizadora, o agente fiduciário dos CRIs e a B3, dentre outros, podendo, para tanto, negociar e fixar o preço e as condições para a respectiva prestação do serviço, bem como assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais aditamentos; **(b.2)** a discussão, negociação e celebração da respectiva escritura particular de emissão das Debêntures (“**Escritura de Emissão**”), dos Contratos de Garantia e dos demais documentos relacionados à Emissão e à Operação de Securitização de que a Companhia seja parte, incluindo eventuais aditamentos à Escritura de Emissão e aos demais documentos relacionados à Emissão e à Operação de Securitização de que a Companhia seja parte; **(b.3)** a realização do arquivamento dos documentos de natureza societária, da Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos perante a junta comercial competente; e **(b.4)** a realização de todas as providências necessárias junto a quaisquer órgãos ou autarquias, nos termos da legislação em vigor e de todas as demais providências necessárias para a efetivação da Emissão; e **(d) aprovar** a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pela Diretoria da Companhia e/ou por procuradores da Companhia para a implementação e realização da Emissão, da Operação de Securitização, da Alienação Fiduciária de Ações da Companhia e dos Documentos de Garantia; **6. Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado, e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a Assembleia da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. **7. Assinatura da Acionista presente:** Planta Consultoria Imobiliária S.A. Confere com a original lavrada em livro próprio. São Paulo, 27 de julho de 2022. Guil Blanche – **Presidente**; Marcos Emanuel Zucker – **Secretário**. Junta Comercial do Estado de São Paulo. Certifico o registro sob o nº 439.981/22-0 em 25/08/2022. Gisela Simiema Ceschin – Secretária Geral.

