



LAGO DA PEDRA PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ 29.736.734/0001-15 - NIRE 31300122191
ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 04 DE SETEMBRO DE 2024

DATA, HORA E LOCAL: Aos 04 dias do mês de setembro do ano de 2024, realizou-se às 10:00 horas, na sede da Lago da Pedra Participações S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, Rua dos Ottoni, nº 177, bairro Santa Efigênia, CEP 30150-270.

PUBLICAÇÕES LEGAIS: Dispensadas as publicações legais de convocação, em razão da presença da totalidade dos acionistas, na forma do §4º do artigo 124 da Lei 6.404/1976. ("Lei das Sociedades por Ações").

PRESEÇA E INSTALAÇÃO: Verificada a presença de acionistas representando a totalidade do capital social, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença de Acionistas da Companhia. **MESA:** Presidente: Laura Ribeiro Henriques. Secretário: Paulo Henrique Martins de Sousa. **ORDEN DO DIA:** Deliberar sobre (a) a autorização da 5ª (quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirográfrica, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, em série única, da Companhia ("Emissão de Debêntures"), por meio do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirográfrica, com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, em Série Única, da 5ª (Quinta) Emissão da Lago da Pedra Participações S.A." ("Escritura de Emissão"); (b) a vinculação, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), dos direitos creditórios imobiliários oriundos das Debêntures ("Créditos Imobiliários") ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 348ª (trecentésima quadragésima oitava) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A. devidos pela Lago da Pedra Participações S.A." ("Termo de Securitização e CRI") a ser celebrado entre a True Securitizadora S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ) sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora ou Debenturista") e a Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário") e a realização da oferta dos CRI, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e dos demais normativos aplicáveis ("Oferta"); (c) a aprovação da celebração da Escritura de Emissão; e (d) a autorização e ratificação da prática pela Diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de seus procuradores e/ou seus representantes, de todos e quaisquer atos e documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações acima, inclusive a assinar a Escritura de Emissão e demais documentos e declarações necessárias à realização da Emissão, da formalização das Debêntures e da Oferta e respectivos instrumentos acessórios e necessários à Emissão e à Oferta, bem como os eventuais aditamentos. **DELIBERAÇÃO TOMADA:** Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os sócios, por unanimidade de votos, sem quaisquer restrições e/ou ressalvas, deliberaram o quanto segue: (a) **autorizar a emissão das Debêntures, de forma privada, com as seguintes e principais características conforme artigo 59, caput da Lei das Sociedades por Ações:** (a) **Destinação dos Recursos:** Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão destinados, pela Companhia, até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, diretamente ou através de suas Controladas, para a aquisição de terrenos e a construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais ("Empreendimentos") a serem desenvolvidas pela Companhia e por suas controladas ("SPE Investidas"), conforme descrito no Anexo I presente na Escritura de Emissão, devendo a Companhia transferir os recursos obtidos por meio da presente Emissão para as SPE Investidas ("Destinação dos Recursos"); (b) **Número da Emissão de Debêntures:** As Debêntures representam a 5ª (quinta) emissão de debêntures da Companhia; (c) **Número de Séries:** A Emissão de Debêntures será realizada em série única; (d) **Valor Total da Emissão de Debêntures:** O valor total da Emissão de Debêntures será de até R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), observado que este valor poderá ser diminuído em caso de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo; (e) **Quantidade:** Serão emitidas até 250.000 (duzentas e cinquenta e cinco mil) Debêntures. Observada a possibilidade de Distribuição Parcial e desde que observado o Montante Mínimo, a quantidade final de Debêntures emitidas será determinada por meio do Procedimento de Bookbuilding, e será formalizada por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, antes da primeira Data de Integralização das Debêntures, sem a necessidade, para tanto, de aprovação societária da Companhia e/ou da Debenturista; (f) **Montante Mínimo:** Significa o montante mínimo de 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e, consequentemente, 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures, correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), ao qual a manutenção da Oferta está condicionada, considerando a possibilidade de Distribuição Parcial ("Montante Mínimo"); (g) **Distribuição Parcial:** No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo ("Distribuição Parcial"); (h) **Valor Nominal Unitário:** As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures ("Valor Nominal Unitário"); (i) **Forma e Comprovação de Titularidade:** As Debêntures serão subscritas pela Debenturista, para representar os Créditos Imobiliários. A Companhia obriga-se a promover a inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas ("Livro de Registro de Debêntures Nominativas") e enviar uma cópia eletrônica da página onde consta a subscrição, ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Securitizadora, em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da presente data e, no âmbito de qualquer transferência posterior de Debêntures, a inscrição do respectivo titular no Livro de Registro de Debêntures Nominativas deverá ser realizado pela Companhia em prazo não superior a 3 (três) Dias Úteis a contar da respectiva transferência, a qual também deve ser comprovada em 3 (três) Dias Úteis ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora; (j) **Vinculação à Operação de Securitização de Recebíveis Imobiliários:** As Debêntures serão subscritas exclusivamente pelo Debenturista e, imediatamente após sua subscrição, a Debenturista realizará a emissão de uma cédula de crédito imobiliário ("CCI"), representativa dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural" a ser celebrado entre a Securitizadora, a VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de títulos e valores mobiliários, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante"), a Companhia e a Fiadora, na qualidade de intervenientes anuentes ("Escritura de Emissão de CCI"), que servirão de lastro para os CRI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, a serem colocados junto a Investidores Profissionais; (k) **Fiança:** Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, incluindo Encargos Moratórios, devidos pela Companhia nos termos das Debêntures e da Escritura de Emissão, bem como eventuais indenizações, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorridos pela Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, dos CRI e da Escritura de Emissão, bem como os honorários dos prestadores de serviços da Emissão ("Valor Garantido"), a Fiadora, neste ato, se obriga, solidariamente com a Companhia, em caráter irrevogável e irretratável, perante a Debenturista, como fiadora e principal pagadora, responsável pelo Valor Garantido, até o pagamento integral do Valor Garantido, independentemente de outras garantias contratuais que possam vir a ser constituídas pela Companhia no âmbito da Oferta ("Fiança"); (l) **Conversibilidade:** As Debêntures serão simples, portanto, não conversíveis em ações de emissão da Companhia; (m) **Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirográfrica, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem qualquer tipo de garantia e não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos ativos da Companhia em particular para garantir a Debenturista em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures; (n) **Data de Emissão:** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será aquela prevista na Escritura de Emissão ("Data de Emissão das Debêntures"); (o) **Prazo de Subscrição:** Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula Terceira da Escritura de Emissão, as Debêntures serão subscritas pela Debenturista, direta e anteriormente à emissão e distribuição dos CRI,

bem como ao registro da Oferta pela CVM; (p) **Procedimento de Bookbuilding:** O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafo segundo e terceiro da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), para (a) verificação da existência de demanda, bem como definição da taxa da remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures; e (b) da quantidade e volumes finais de CRI (conforme definido no Termo de Securitização), e, consequentemente, da quantidade de Debêntures; (q) **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização:** As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo III da Escritura de Emissão e integralizadas no mesmo dia em que os recursos da integralização dos CRI estiverem na Conta do Patrimônio Separado da operação, caso estas sejam cumpridas até às 16h00 (inclusive). Na hipótese de serem cumpridas após as 16h00, a integralização das Debêntures será realizada no Dia Útil imediatamente subsequente. As Debêntures serão integralizadas nas respectivas datas de integralização dos CRI ("Data de Integralização"), à vista e em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de integralização para as Debêntures que forem integralizadas após a primeira Data de Integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis*, calculada na forma da Cláusula 7.20 da Escritura de Emissão, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) até a data da efetiva integralização das Debêntures (exclusive), observada a possibilidade de ágio ou deságio, nos termos da Cláusula 7.16.1 da Escritura de Emissão ("Preço de Integralização"); (r) **Prazo e Data de Vencimento:** Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o prazo das Debêntures será 1.822 (mil, oitocentos e vinte e dois) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 21 de setembro de 2029 ("Data de Vencimento das Debêntures"); (s) **Amortização das Debêntures:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures, ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será amortizado em parcelas anuais e consecutivas, a partir do 3º (terceiro) ano (inclusive) contado da Data de Emissão, sendo a primeira parcela devida em 23 de setembro de 2027, a segunda parcela devida em 21 de setembro de 2028 e a terceira parcela devida na Data de Vencimento das Debêntures; (t) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será objeto de atualização monetária; (u) **Remuneração das Debêntures:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de um *spread* (sobretaxa) limitado a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser apurado no Procedimento de Bookbuilding ("Remuneração das Debêntures"). A Remuneração das Debêntures será calculada obedecendo a fórmula prevista na Escritura de Emissão; (v) **Pagamento da Remuneração:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga, a partir da Data de Emissão, sem carência, conforme as datas constantes da Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures"); (w) **Fundo de Amortização:** Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão; (x) **Repectuação Programada:** Não haverá repectuação programada; (y) **Aquisição Antecipada Facultativa e Amortização Antecipada Facultativa:** Somente poderá ocorrer a aquisição antecipada facultativa das Debêntures pela Companhia a partir do 12º (décimo segundo) mês após Data de Emissão das Debêntures; (z) **Resgate Antecipado Facultativo:** Exclusivamente caso (i) os Tributos de responsabilidade da Companhia mencionados na Escritura de Emissão sofram qualquer acréscimo; e (ii) a Companhia venha a ser demandada a realizar o pagamento referente ao referido acréscimo, nos termos da Escritura de Emissão, a Companhia poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo"); (aa) **Resgate Antecipado Obrigatório:** A Companhia deverá realizar o resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures, nas hipóteses de declaração de (i) vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) não acordo sobre a taxa substitutiva da Taxa DI conforme previsto na Escritura de Emissão; e/ou (iii) descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI; ("Resgate Antecipado Obrigatório") e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo, "Resgate Antecipado"; (ab) **Direito ao Recebimento dos Pagamentos:** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Debenturista nos termos da Escritura de Emissão aquele que for Debenturista no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento; (ac) **Local de Pagamento:** Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos da Escritura de Emissão, serão realizados pela Companhia, mediante crédito a ser realizado exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado necessariamente até às 15:00 horas (inclusive) da respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão; (ad) **Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista na Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos; (ae) **Encargos Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia à Debenturista nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interposição judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"); (af) **Vencimento Antecipado:** Sujeito ao disposto na Escritura de Emissão, a Debenturista deverá, conforme o caso, considerar ou declarar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Escritura de Emissão, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura (cada um, um "Evento de Inadimplemento"); e (ag) **Demais características:** As demais características das Debêntures serão descritas na Escritura de Emissão. (b) **Aprovar** a celebração, pelos seus representantes legais, de todos os documentos relacionados aos CRI e às Debêntures, inclusive, mas não se limitando a Escritura de Emissão; e (c) **Autorizar e ratificar** a prática pela Diretoria da Companhia, direta ou indiretamente por meio de seus procuradores e/ou representantes, de todos e quaisquer atos e documentos que se façam necessários ou convenientes à efetivação das deliberações acima, inclusive a assinar quaisquer instrumentos e respectivos aditamentos necessários à formalização dos CRI e das Debêntures, podendo, inclusive, mas não se limitando: (a) negociar, definir e aprovar os termos e condições dos documentos relacionados aos CRI e às Debêntures; (b) praticar os atos necessários à assinatura da Escritura de Emissão e de quaisquer outros documentos e declarações necessárias à realização da Emissão, das Debêntures, dos CRI e respectivos instrumentos acessórios e necessários à emissão das Debêntures, bem como os eventuais aditamentos; (c) ratificar todos os atos já praticados pela Companhia, representada por seus diretores e/ou procuradores, relacionados às deliberações acima; (d) contratar o Coordenador Líder, bem como os demais prestadores de serviços necessários à efetivação da oferta dos CRI, incluindo, mas não se limitando à Securitizadora, ao Agente Fiduciário, aos assessores legais, o agente de liquidação, escriturador e a agência de classificação de risco; e (e) tomar as providências necessárias junto a quaisquer órgãos governamentais, registros públicos competentes, entidades privadas ou autarquias, nos termos da legislação em vigor, bem como tomar todas as demais providências necessárias para a efetivação da Emissão e dos CRI, conforme ora aprovada. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foram encerrados os trabalhos e suspensa a assembleia pelo tempo necessário à lavratura desta ata, nos termos do artigo 130, §1º, da Lei das Sociedades por Ações, a qual, após reaberta a sessão, foi lida, achada conforme, aprovada por unanimidade e assinada por todos os acionistas presentes. **MESA:** Laura Ribeiro Henriques – Presidente; Paulo Henrique Martins de Sousa – Secretário. **ACIONISTAS:** (i) DIRECIONAL ENGENHARIA S.A., neste ato representada por Laura Ribeiro Henriques e Paulo Henrique Martins de Sousa; e (ii) Lago da Pedra – Fundo de Investimento Imobiliário, neste ato representada por Vanessa Rigolizzo Reis e Thiago Ferreira Aucar.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/788A-5C43-B97E-1CC9> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 788A-5C43-B97E-1CC9



Hash do Documento

awXcZ9PPn1ukMUaXyToFYm03bmyHQ594kl7s5HfNy8=

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 18/09/2024 é(são) :

- Ruy Adriano Borges Muniz (ADMINISTRADOR) -
19.207.588/0001-87 em 18/09/2024 20:36 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - EDIMINAS S A EDITORA GRAFICA
INDUSTRIAL DE MINAS - 19.207.588/0001-87

