

## AK 24 - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME nº 13.149.157/0001-25 - NIRE 35.300.568.591

Ata da Assembleia Geral Extraordinária Realizada em 11 de Junho de 2021

1. **Data, Hora e Local:** Aos 11 de junho de 2021, às 14:00 horas, na sede da AK 24 - Empreendimentos e Participações S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.149.157/0001-25 ("Companhia"), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 960, 19º andar, parte, edifício CYK, Cerqueira César, CEP 01418-100. 2. **Convocação e Presença:** Acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme se comprova por suas assinaturas lançadas no livro de presença. 3. **Composição da Mesa:** Presidente: André Kissajikian. Secretário: Carlos de Gioia. **Ordem do Dia:** Deliberação sobre: (I) nos termos do artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, a realização, pela Companhia, da sua 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, em série única, no valor total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Debêntures" e "Emissão", respectivamente), as quais serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, sob o regime de garantia firme de colocação em relação à totalidade das debêntures ("Oferta Restrita"), em conformidade com a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), observadas as condições previstas abaixo; (II) a celebração do "Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição da AK - 24 Empreendimentos e Participações S.A." entre a Companhia, na qualidade de emissora e ofertante das Debêntures, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário representando a comunhão dos titulares das Debêntures ("Debenturistas"), a Comercial e Empreendimentos Brasil S.A. (CNPJ/ME nº 60.583.747/0001-41) ("Comercial e Empreendimentos") e a AK - Empreendimentos e Participações S.A. (CNPJ/ME nº 05.248.120/0001-26) ("AK Empreendimentos e Participações") e, quando referida em conjunto com a Comercial e Empreendimentos, as "Fiadoras", na qualidade de fiadoras, codevedoras solidárias e principais pagadoras, solidariamente com a Companhia ("Escritura de Emissão"); (III) em garantia do integral pagamento das obrigações a serem assumidas pela Companhia no âmbito da Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas"), a outorga, pela Companhia, (a) de alienação fiduciária da propriedade superveniente do imóvel situado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Pasteur, nº 138/146, objeto da matrícula 19.259, registrada perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ ("Imóvel" e "Alienação Fiduciária de Imóvel", respectivamente), por meio da celebração do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças" entre a Companhia e o Agente Fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"); e (b) e (c) cessão fiduciária sobre (1) todos os direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes do "Contrato de Locação Não Residencial Sob Encômenda" celebrado pela Companhia e pela Prevent Senior Private Operadora de Saúde Ltda., em 27 de novembro de 2020 ("Contrato de Locação"), incluindo, mas sem se limitar, os alugueis, multas, penalidades, pagamentos em decorrência de execução de cláusulas penais, indenizações, comissões de rescisão e/ou pagamentos em virtude de sentenças judiciais ou arbitrais oriundos do Contrato de Locação ("Direitos Creditórios da Locação"); e (2) todos os direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Companhia, decorrentes de conta vinculada não movimentável pela Companhia ("Conta Vinculada"), na qual deverão ser depositados, em moeda corrente nacional, (2.a) os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios da Locação, e (2.b) o valor correspondente a 2 (dois) meses de aluguel do Imóvel nos termos do Contrato de Locação, assim como todos os valores decorrentes de investimentos permitidos que venham a ser realizados com quaisquer valores depositados na Conta Vinculada ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" e, quando referida em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel, as "Garantias Reais"; sendo as Garantias Reais, quando referidas em conjunto com a Fiança (conforme definido abaixo), as "Garantias"); (IV) adotar todas e quaisquer medidas a celebrar, diretamente ou por meio de procuradores, todos os documentos necessários à realização da Emissão e da Oferta Restrita, bem como a constituição das Garantias Reais, incluindo, sem limitação, (a) a celebração da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, (b) a contratação do coordenador líder e demais prestadores de serviços relativos à Emissão e à Oferta Restrita, tais como o agente de liquidação, o escriturador, a B3 - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), o Agente Fiduciário, o banco depositário e os assessores legais, dentre outros, (c) a celebração do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, em Regime de Garantia Firme de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, da AK - 24 Empreendimentos e Participações S.A." entre a Companhia, as Fiadoras e o Banco Itaú BBA S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta Restrita ("Contrato de Distribuição"), bem como a celebração de quaisquer outros instrumentos, aditamentos, declarações, requerimentos, termos e a outorga de procurações, em caráter irrevogável e irretirável, em nome da Companhia, com prazo de vigência até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas ("Procurações"); e (V) a ratificação de todos os atos já praticados pelos diretores da Companhia ou por seus procuradores necessários para a consecução das matérias constantes desta ordem do dia. 4. **Deliberações:** Após exame das matérias acima descritas a totalidade dos acionistas da Companhia decidiu, sem ressalvas, aprovar: (I) a realização da Emissão e da Oferta Restrita, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, com as seguintes características e condições: (a) **Data de Emissão:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 16 de junho de 2021 ("Data de Emissão"); (b) **Data de Início da Rentabilidade:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a data da 1ª (primeira) integralização das Debêntures ("Primeira Data de Integralização"); (c) **Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de caules ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo escriturador e, adicionalmente, com relação às Debêntures que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, conforme o caso, será expedido por esta extrato em nome do Debenturista, que servirá como comprovante de titularidade de tais Debêntures. (d) **Convertibilidade:** As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Companhia. (e) **Espécie:** As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, as Debêntures serão garantidas por garantia fidejussória adicional, na forma de fiança ("Fiança"). (f) **Garantias:** Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Debêntures contarão com: (1) garantia fidejussória a ser prestada pelas Fiadoras, na forma de fiança; e (2) as Garantias Reais. (g) **Prazo e Data de Vencimento:** Observado o disposto na Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 4.377 (quatro mil, trezentos e setenta e sete) dias contado da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de junho de 2033 ("Data de Vencimento"). (h) **Valor Total da Emissão:** O valor total da emissão será de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"). (i) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário"). (j) **Quantidade de Debêntures Emitidas:** Serão emitidas 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures em série única. (k) **Preço de Subscrição e Forma de Integralização:** As Debêntures serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo (1) Valor Nominal Unitário na Primeira Data de Integralização; ou (2) caso venham a ser integralizadas em data diversa e posterior à Primeira Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), calculado de forma *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data da sua efetiva integralização, conforme o caso. (l) **Atualização Monetária das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures não será atualizado monetariamente. (m) **Remuneração das Debêntures:** Sobre o Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias do DI - Depósito Interfinanceiro de 1 (um) dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida de *spread* (sobretaxa) de 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão. (n) **Pagamento da Remuneração:** Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, da Amortização Extraordinária Facultativa, da Amortização Extraordinária Obrigatória, da Aquisição Facultativa, do Resgate Antecipado Facultativo Total e/ou da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definidos abaixo), nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga mensalmente, sendo o (1) primeiro pagamento devido em 10 de julho de 2021, e os demais pagamentos devidos sempre no dia 10 (dez) de cada mês até a Data de Vencimento (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração"). (o) **Amortização do Valor Nominal Unitário:** O saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em parcelas mensais consecutivas, devidas sempre no dia 10 (dez) de cada mês, sendo que a 1ª (primeira) parcela será devida em 10 de julho de 2021, e as demais parcelas serão devidas em cada uma das respectivas datas de amortização das Debêntures, de acordo com as datas a serem indicadas na Escritura de Emissão. (p) **Resgate Antecipado Facultativo Total:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total Ordinário"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total Ordinário, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem resgatadas, acrescido (1) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total Ordinário, calculado *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total Ordinário; e (2) de prêmio correspondente à taxa percentual *flat* a ser indicada na Escritura de Emissão. (q) **Resgate Antecipado Total Obrigatório:** Caso (1) no (1) primeiro Dia Útil após qualquer Data de Amortização haja recursos remanescentes na Conta Vinculada, ou (2) a Companhia receba recursos na Conta Vinculada decorrentes de eventual (2.a) rescisão, rescisão ou término do Contrato de Locação, e/ou (2.b) multa contratual devida pelo locatário no âmbito do Contrato de Locação, sendo que, em ambos os casos dos itens (1) e (2) acima, os valores sejam iguais ou superiores a 98% (noventa e oito por cento) do saldo das Obrigações Garantidas, ou (3) seja verificado, pelo Agente Fiduciário, LTV (conforme será definido na Escritura de Emissão) em valor superior a 35% (trinta e cinco por cento) e a Companhia não tenha (3.a) depositado, em até 3 (três) dias contados do cálculo do LTV na Conta Vinculada, o montante necessário para que, quando somado ao Valor dos Imóveis LTV (conforme será definido na Escritura de Emissão), o LTV atinja, no máximo, 35% (trinta e cinco por cento) ("Cash Collateral"), ou (3) realizado a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures (conforme definido abaixo), nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, a Companhia deverá realizar, em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que for constatado o referido saldo na Conta Vinculada, o resgate antecipado total obrigatório das Debêntures ("Resgate Antecipado Total Obrigatório"). Por ocasião do Resgate Antecipado Total Obrigatório, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures em Circulação (conforme será definido na Escritura de Emissão), acrescido da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Total Obrigatório, calculado *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data do Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Total Obrigatório ("Valor do Resgate Antecipado Total Obrigatório"). (r) **Amortização Extraordinária Facultativa:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem amortizadas acrescida (1) da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa, calculado *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, e (2) de prêmio correspondente à taxa percentual *flat* a ser indicada na Escritura de Emissão. (s) **Amortização Extraordinária Obrigatória:** Caso (1) no 1º (primeiro) Dia Útil posterior a qualquer Data de Amortização haja recursos remanescentes na Conta Vinculada; (2) a Companhia receba recursos na Conta Vinculada decorrentes de eventual (2.a) rescisão, rescisão ou término do Contrato de Locação, e/ou (2.b) multa contratual devida pelo locatário no âmbito do Contrato de Locação, sendo que, em ambos os casos dos itens (1) e (2) acima, os valores sejam iguais ou inferiores ao equivalente a 98% (noventa e oito por cento) do saldo das Obrigações Garantidas, e/ou, ainda, (iii) seja verificado, pelo Agente Fiduciário, LTV em valor superior a 35% (trinta e cinco por cento), sem que a Companhia tenha constituído o Cash Collateral, a Companhia deverá realizar, em até 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência de qualquer dos eventos previstos nos itens (1) e (2) acima, a amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, sendo certo que o percentual do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures a ser amortizado deverá ser equivalente (a) em relação à hipótese prevista no item (1) acima, à totalidade do valor remanescente na Conta Vinculada, e (b) em relação às hipóteses previstas no item "iii" acima, à totalidade dos recursos recebidos na Conta Vinculada, observada a limitação a ser prevista na Escritura de Emissão ("Amortização Extraordinária Obrigatória"). Exclusivamente na hipótese prevista no item "iii" acima, a Companhia deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures até o limite necessário para restabelecer o LTV de, no máximo, 35% (trinta e cinco por cento), nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão. Por ocasião da Amortização Extraordinária Obrigatória, o valor devido pela Companhia será equivalente à parcela do Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures a serem amortizadas acrescida da Remuneração e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, calculado *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória, sendo certo que, exclusivamente na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória em decorrência dos eventos indicados no item (2) acima, haverá a incidência de prêmio correspondente à taxa percentual *flat* a ser indicada na Escritura de Emissão. (t) **Oferta de Resgate Antecipado:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar oferta de resgate antecipado total das Debêntures, endereçada a todos os Debenturistas, sendo assegurado a todos os Debenturistas igualdade de condições para aceitar o resgate antecipado das Debêntures por eles detidas ("Oferta de Resgate Antecipado"). (u) **Aquisição Facultativa:** A Companhia poderá, a qualquer tempo, condicionado ao aceite do Debenturista, adquirir as Debêntures em Circulação, observado o disposto no artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, desde que observe as regras expedidas pela CVM, incluindo a Instrução da CVM nº 620, de 17 de março de 2020 ("Aquisição Facultativa"), devendo tal fato, se assim exigido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Companhia. (v) **Local de Pagamento:** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Companhia no respectivo vencimento utilizando-se, conforme o caso: (i) os procedimentos adotados pela B3 para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3; e/ou (2) os procedimentos adotados pelo escriturador para as Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3. (w) **Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação assumida na Escritura de Emissão até o 1º (primeiro) Dia Útil (conforme será definido na Escritura de Emissão) subsequentemente se a data do vencimento coincidir com um dia em que não houver expediente bancário no local de pagamento das Debêntures, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo ou qualquer dia que não houver expediente na B3. (x) **Encargos Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impuntualidade no pagamento pela Companhia e/ou pelas Fiadoras de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interposição judicial ou extrajudicial: (1) multa convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento); e (2) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, ambos calculados sobre o montante devido e não pago ("Encargos Moratórios"). (y) **Decadência dos Direitos aos Acréscimos:** Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão, o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Companhia, nas datas a serem previstas na Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Companhia nos Jornais de Publicação (conforme será definido na Escritura de Emissão), não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos

até a data do respectivo vencimento ou pagamento. (z) **Repactuação:** As Debêntures não serão objeto de repactuação programada. (aa) **Publicidade:** Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Debenturistas, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos nos Jornais de Publicação ("Aviso aos Debenturistas"), bem como na página da Companhia na rede mundial de computadores, observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e as limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade da Oferta Restrita e os prazos legais, devendo a Companhia comunicar o Agente Fiduciário e a B3 a respeito de qualquer publicação na data da sua realização, sendo certo que, caso a Companhia altere os Jornais de Publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo para divulgação de suas informações. (bb) **Imunidade de Debenturistas:** Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao banco liquidante e à Companhia, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis de antecedência em relação à data prevista para recebimento de quaisquer valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sendo certo que, caso o Debenturista não envie a referida documentação, a Companhia fará as retenções dos tributos previstos na legislação tributária em vigor nos rendimentos de tal Debenturista. (cc) **Classificação de Risco:** Não será contratada agência de classificação de risco no âmbito da Oferta Restrita para atribuir *rating* às Debêntures. (dd) **Eventos de Vencimento Antecipado:** O Agente Fiduciário deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir prontamente o pagamento, pela Companhia e/ou pelas Fiadoras, do saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração devida, calculados *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios e multas ("Vencimento Antecipado"), a partir da ciência da ocorrência de quaisquer das situações previstas a seguir, respeitados os respectivos prazos de cura aplicáveis (cada um desses, um "Evento de Inadimplemento"). Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o Vencimento Antecipado automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento: (1) ocorrência de: (a) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência, abertura de qualquer outra espécie de concurso de credores ou qualquer evento análogo em qualquer jurisdição que caracterize estado de insolvência da Companhia, de qualquer das Fiadoras e/ou de quaisquer de suas subsidiárias integrais; (b) pedido de autofalência (ou qualquer outro procedimento similar em qualquer jurisdição) formulado pela Companhia, por qualquer das Fiadoras e/ou por quaisquer de suas subsidiárias integrais; (c) pedido de falência (ou qualquer outro procedimento similar em qualquer jurisdição) formulado por terceiros em face da Companhia, de qualquer das Fiadoras e/ou de quaisquer de suas subsidiárias integrais, não elidido no prazo legal por meio de depósito judicial; (d) propositura, pela Companhia, por qualquer das Fiadoras e/ou por quaisquer de suas subsidiárias integrais, de plano de recuperação extrajudicial (ou qualquer outro procedimento similar em qualquer jurisdição) a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso, pela Companhia, por qualquer das Fiadoras e/ou por quaisquer de suas subsidiárias integrais, em juízo com requerimento de recuperação judicial (ou qualquer outro procedimento similar em qualquer jurisdição), independentemente de deferimento do processamento de recuperação e/ou de sua concessão pelo juízo competente; (2) inadimplemento, pela Companhia e/ou por qualquer das Fiadoras, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures, à Escritura de Emissão e/ou a qualquer dos demais Documentos das Obrigações Garantidas (conforme será definido na Escritura de Emissão) não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da respectiva data de pagamento a ser prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos das Obrigações Garantidas; (3) transformação do tipo societário da Companhia de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; (4) não utilização, pela Companhia, dos recursos obtidos com a Emissão, conforme será previsto na Escritura de Emissão; (5) não celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no prazo de até (a) 2 (dois) Dias Úteis contado da Data do Pagamento do Saldo do Preço, conforme previsto na "Escritura Eletrônica de Venda e Compra com Condição Resolutiva e Outros Pactos" celebrada entre a Emissora e a Locatária, em 21 de maio de 2021, ou (b) 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do cancelamento do arrolamento que consta na matrícula do Imóvel, o qual destina-se ao monitoramento de créditos tributários de responsabilidade da Locatária, na forma do artigo 64, parágrafo 5º, e do artigo 64-A, da Lei Federal nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, junto ao cartório de registro de imóveis competente, o que ocorrer primeiro, na forma do Anexo A a ser previsto na Escritura de Emissão; (6) invalidade, nulidade ou inexequibilidade das Debêntures, das Garantias, da Escritura de Emissão, dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, do Contrato de Locação e/ou de qualquer das disposições a serem previstas na Escritura de Emissão, dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e/ou do Contrato de Locação; (7) alienação, venda, cessão, transferência, permuta, conferência ao capital, comodato (ressalvado o comodato no âmbito do Contrato de Locação), empréstimo, locação, arrendamento, doação em pagamento, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital ou permissão que qualquer dos atos acima seja realizado, de ativo(s) (a) da Companhia, incluindo, mas sem se limitar, o imóvel; e/ou (b) de qualquer das Fiadoras, exceto se tal transferência ou disposição do(s) ativo(s) de qualquer das Fiadoras (i) ocorrer dentro do curso normal dos seus respectivos negócios (incluindo a venda ou locação de imóveis de titularidade das Fiadoras), ou (ii) não for relevante para sua respectiva condição financeira; (8) caso ocorra a concessão de preferência/prioridade a outros créditos (i.e., inclusão de novas garantias reais ou fidejussórias, repactuação de cronograma de pagamento ou pagamento antecipado etc.) e/ou assunção de novas dívidas pela Companhia; (9) questionamento judicial, pela Companhia, por qualquer das Fiadoras e/ou por qualquer controladora, controlada, coligada ou sociedades sob controle comum ("Afiliadas") com a Companhia e/ou qualquer das Fiadoras, da validade, eficácia e exequibilidade da Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos das Obrigações Garantidas; (10) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia e/ou por qualquer das Fiadoras, de qualquer de suas obrigações a serem assumidas nos termos da Escritura de Emissão, dos demais Documentos das Obrigações Garantidas e/ou do Contrato de Locação; (11) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigação pecuniária da Companhia e/ou de qualquer das Fiadoras junto a instituições financeiras e/ou no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado igual ou superior a (a) em relação à Companhia, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e (b) em relação às Fiadoras, o montante equivalente a 3% (três por cento) do patrimônio líquido consolidado da respectiva Fiadora, apurado de acordo com suas respectivas demonstrações financeiras mais atualizadas, sendo estes valores atualizados mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), ou o seu equivalente em outras moedas; (12) ocorrência de cisão, fusão, incorporação (inclusive incorporação de ações) e/ou qualquer tipo de reorganização ou reestruturação societária envolvendo a Companhia e/ou de qualquer das Fiadoras; (13) qualquer alienação, cessão ou transferência direta de ações representativas do capital social da Companhia e/ou de qualquer das Fiadoras, em qualquer operação isolada ou série de operações, exceto se (a) não resultar na alteração da atual estrutura de controle acionário da Companhia e/ou de qualquer das Fiadoras ou, ainda, (b) exclusivamente em relação às ações de emissão de qualquer das Fiadoras, não resultar na disposição de ações de emissão de qualquer das Fiadoras em valor superior ao equivalente a 10% (dez por cento) do respectivo patrimônio líquido da Fiadora cujas ações foram dispostas; (14) celebração de contratos de mútuo pela Companhia, na qualidade de mutuante, com seus respectivos acionistas, diretos ou indiretos, e/ou com pessoas físicas ou jurídicas integrantes do grupo econômico a que pertença a Companhia, incluindo administradores, ressalvados os mútuos que sejam subordinados à integral quitação das Obrigações Garantidas; (15) violação, pela Companhia, por qualquer das Fiadoras, por qualquer Afiliada da Companhia e/ou de qualquer das Fiadoras e/ou por administradores, empregados e/ou funcionários, de qualquer dispositivo previsto nas disposições legais e regulamentares relacionadas à prática de corrupção e atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, incluindo a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado ("Decreto 8.420"), e, conforme aplicável, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o U.K. Bribery Act, conforme aplicáveis ("Legislação Anticorrupção"); (16) existência, contra a Companhia e/ou qualquer das Fiadoras, de decisão judicial ou decisão administrativa ou arbitral, em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme aplicável, relacionados (a) às leis, regulamentos e demais normas ambientais (incluindo, mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA), trabalhistas em vigor relativas à saúde e segurança ocupacional; e/ou (b) à legislação e regulamentação em vigor relativas à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo ou que incitem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão ("Legislação Socioambiental"); (17) inclusão da Companhia e/ou qualquer das Fiadoras no Cadastro de Empregadores que tenham mantido trabalhadores em condições análogas à de escravo, conforme Portaria Interministerial nº 3, de 11 de maio de 2016, do Ministério do Trabalho e Emprego e da Secretaria de Direitos Humanos, ou outro cadastro oficial que eventualmente venha a substituí-lo; e (18) realização de resgate, recompra, amortização ou bonificação de ações de emissão da Companhia, bem como distribuição e/ou pagamento, pela Companhia, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Companhia vigente na Data de Emissão. Constituem Eventos de Inadimplemento que acarretam o Vencimento Antecipado não automático das obrigações decorrentes das Debêntures, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes Eventos de Inadimplemento: (1) inadimplemento pela Companhia e/ou por qualquer das Fiadoras de qualquer obrigação não pecuniária a ser prevista na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos das Obrigações Garantidas não sanado (a) no prazo de cura previsto especificamente para a respectiva obrigação, caso haja; ou (b) no prazo de 15 (quinze) dias contado da data em que tal obrigação deveria ter sido cumprida, caso não haja prazo de cura previsto especificamente para a respectiva obrigação; (2) descumprimento, pela Companhia e/ou por qualquer das Fiadoras, de qualquer obrigação constante de qualquer decisão, administrativa, judicial ou arbitral, contra a Companhia e/ou qualquer das Fiadoras, conforme o caso, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a (a) em relação à Companhia, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e (b) em relação às Fiadoras, o montante equivalente a 3% (três por cento) do patrimônio líquido da respectiva Fiadora, apurado de acordo com suas respectivas demonstrações financeiras mais atualizadas, sendo estes valores atualizados mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA ou o equivalente em outras moedas; (3) alteração do objeto social da Companhia, conforme disposto em seu estatuto social vigente na Data de Emissão, de forma a restringir ou prejudicar as atividades desenvolvidas pela Companhia; (4) alteração do objeto social de qualquer das Fiadoras, conforme disposto em seus respectivos estatutos sociais vigentes na Data de Emissão, de forma a restringir ou prejudicar as atividades por elas desenvolvidas, exceto se não causar um Efeito Adverso Relevante (conforme será definido na Escritura de Emissão); (5) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, insuficientes, inconsistentes ou inexatas quaisquer das declarações e garantias a serem prestadas pela Companhia e/ou por qualquer das Fiadoras na Escritura de Emissão e nos demais Documentos das Obrigações Garantidas; (6) redução de capital social da Companhia e/ou recompra, pela Companhia, de suas próprias ações para cancelamento, exceto para absorção de prejuízos; (7) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das aprovações, alvarás, concessões, autorizações, registros e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Companhia e/ou por qualquer das Fiadoras, exceto se, exclusivamente em relação às Fiadoras, a não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão não causar um Efeito Adverso Relevante; (8) constituição de qualquer Ônus (conforme definido abaixo) sobre qualquer ativo da Companhia, bem como outorga de garantias fidejussórias em favor de terceiros, para fins deste item, "Ônus" significa hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra do Imóvel (exceto se tal promessa e/ou opção de compra estabelecer que a efetiva transferência da propriedade do Imóvel será realizada se, e somente se, aprovado pelos Debenturistas) ou após a integral quitação das Obrigações Garantidas, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima; (9) protesto de títulos contra a Companhia e/ou qualquer das Fiadoras, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a (a) em relação à Companhia, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e (b) em relação às Fiadoras, o montante equivalente a 3% (três por cento) do patrimônio líquido da respectiva Fiadora, apurado de acordo com suas respectivas demonstrações financeiras mais atualizadas, sendo este valor atualizado mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou o seu equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo de 10 (dez) dias contado do respectivo protesto, for validamente comprovado pela Companhia e/ou por qualquer das Fiadoras, conforme o caso, ao Agente Fiduciário, que (i) (s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s); ou (ii) o(s) protesto(s) foi(ram) efetivamente suspenso(s) por decisão judicial; ou, ainda, (iii) foram prestadas, pela Companhia e/ou pelas Fiadoras, conforme o caso, garantias em juízo comprovadamente aceitas pelo credor ou pelo Poder Judiciário, conforme aplicável; (10) inadimplemento de qualquer dívida e/ou obrigação pecuniária da Companhia e/ou de qualquer das Fiadoras junto a instituições financeiras e/ou no mercado local ou internacional, em valor individual ou agregado igual ou superior a (a) em relação à Companhia, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e (b) em relação às Fiadoras, o montante equivalente a 3% (três por cento) do patrimônio líquido da respectiva Fiadora, apurado de acordo com suas respectivas demonstrações financeiras mais atualizadas, sendo estes valores atualizados mensalmente, a partir da Data de Emissão, pela variação positiva do IPCA, ou o seu equivalente em outras moedas; (11) a Companhia deixar de ter suas demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado na CVM; (12) caso o Contrato de Locação seja aditado ou de qualquer forma alterado para prever a redução do prazo da locação e/ou a redução do fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios da Locação que resulte em valor mensal do Aluguel inferior a 1,1x (um inteiro e um décimo) do valor do serviço da dívida (incluindo a amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado e a Remuneração) ("Serviço da Dívida"), sem o consentimento prévio dos Debenturistas, desde que não sejam depositados na Conta Vinculada, a cada mês, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento do valor do Aluguel, os recursos necessários para atingir o saldo equivalente a, no mínimo, 1,1x (um inteiro e um décimo) do Serviço da Dívida; (13) proferimento de decisão judicial, administrativa ou arbitral, em todos os 3 (três) casos, de natureza condenatória ou declaratória para a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, contra a Companhia, que possa vir comprovadamente a prejudicar o Contrato de Locação; (14) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Companhia da propriedade e/ou da posse direta ou indireta do Imóvel; (15) questionamento judicial, por qualquer terceiro, da Escritura de Emissão, dos demais Documentos das Obrigações Garantidas, das Garantias e/ou do Contrato de Locação, desde que não sanado/suspensão pela Companhia em até 30 (trinta) dias contados da data do questionamento; e (16) não observância, pela Companhia, do saldo mensal da Conta Vinculada em valor correspondente a 1,1x (um inteiro e um décimo) do Serviço da Dívida, o qual deverá ser verificado mensalmente na Conta Vinculada pelo Agente Fiduciário, no 8º dia de cada mês durante a vigência das Debêntures. (ee) **Demais Condições:** Todas as demais condições e regras específicas a respeito da Emissão de Debêntures deverão ser tratadas detalhadamente na Escritura de Emissão. (ff) aprovar a celebração da Escritura de Emissão; (iii) aprovar a outorga, pela Companhia, das Garantias Reais, bem como a celebração dos Contratos de Garantia; (iv) autorizar a Diretoria da Companhia a (a) negociar os termos e condições da Emissão e da Oferta Restrita; (b) adotar todas e quaisquer medidas a celebrar, diretamente ou por meio de procuradores, todos os documentos necessários à realização da Emissão e da Oferta Restrita, bem como a constituição das Garantias Reais, incluindo, sem limitação, (a) a celebração da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia, (b) a contratação do coordenador líder e demais prestadores de serviços relativos à Emissão e à Oferta Restrita, tais como o agente de liquidação, o escriturador, a B3, o Agente Fiduciário, o banco depositário e os assessores legais, dentre outros, (c) a celebração Contrato de Distribuição, bem como a celebração de quaisquer outros instrumentos, aditamentos, declarações, requerimentos, termos e a outorga de Procurações; e (v) a ratificação de todos os atos já praticados pelos diretores da Companhia ou por seus procuradores necessários para a consecução das matérias ora aprovadas nesta assembleia. 5. **Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente assembleia, da qual se lavrou esta ata fiel e autêntica arquivada e assinada por todos os presentes. Declara-se para os devidos fins, de que há uma cópia fiel e autêntica arquivada e assinada pelos presentes no livro próprio. São Paulo, 11 de junho de 2021. Mesa: André Kissajikian - Presidente, Carlos de Gioia - Secretário.

## Varejistas perdem até 7% do lucro por falhas no fluxo de informações

Henrique Sampaio (\*)

Cerca de 67% das perdas financeiras no setor do varejo acontecem devido a erros em processos internos.

Isso acontece porque, todas as implicações que envolvem o processo de compra e acerto de contas são passíveis de erros, justamente pela alta demanda e quantidade de dados a serem considerados. Ao verificar as margens de lucro das empresas do setor, percebe-se que esse valor faz uma grande diferença no orçamento de toda a organização.

Pagamentos em duplicidade, taxas excessivas e até 20% das receitas contratuais e bonificações que são perdidas ao longo dos anos, representam gastos excessivos, que impactam diretamente no lucro da empresa. Nesse cenário, a Recuperação de Lucros é sinônimo de oportunidade.

Através de um levantamento e da análise de procedimentos e controles, é possível avaliar as informações contidas nos arquivos eletrônicos da empresa e fazer essa revisão de todos os processos.

Nessa fase de entendimento, são conhecidas as regras de negócios que direcionarão todas as análises, migração dos dados eletrônicos para que um software de rastreamento e análise de registros eletrônicos, utilizando-se de tecnologia de Inteligência Artificial para maior acurácia e precisão.

Esse processo é feito por uma empresa de auditoria, que leva em consideração o fluxo financeiro, as verbas comerciais, taxas de cartão de crédito, bem como pagamentos dos fornecedores que foram cobrados ou pagos de forma equivocada.

A partir disso, um exame documental identifica as inconsistências e reúne as perdas através de valores pagos indevidamente, que por fim, são cobrados dos respectivos fornecedores.

Além da recuperação, a auditoria interna aponta as falhas de processo e sugere melhorias que farão com que as empresas não voltem a perder dinheiro sem ter ciência, como no passado. Esse grande fluxo de informações pode causar defasagem e atraso nas tomadas de decisões importantes da empresa.

Além disso, o múltiplo Preço/Lucro pode influenciar na rentabilidade das ações da organização, o que também impacta no comportamento do mercado e na performance do empreendimento. Cada vez mais protagonistas das transações financeiras, os múltiplos de performance são essenciais para a valoração do próprio negócio. Para fazer isso é importante ter governança e boa gestão financeira, sendo a auditoria uma excelente oportunidade para potencializar ainda mais isso.

(\*) - É CEO do Grupo DHS, empresa referência em recuperação de lucros (www.grupodhs.com).