



CGD EMPREENDIMENTOS S.A.

CNPJ nº 05.368.250/0001-00

NIRE 35.3.0019332-6

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE JANEIRO DE 2026

1. **Data, Horário e Local:** aos 16 dias do mês de janeiro de 2026, às 08:00 horas, na sede social da CGD Empreendimentos S.A. ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Gastão Vidigal, nº 1.725, sobreloja, Vila Leopoldina, CEP 05.314-000.
2. **Convocação e Presença:** dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do artigo 124, §4 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), em função da presença da totalidade dos acionistas da Companhia.
3. **Mesa:** Presidente: Cláudio Dahruj; Secretária: Márcia Dahruj.
4. **Ordem do Dia:** deliberar sobre:
 - 4.1. A aprovação, nos termos do artigo 59, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações e dos artigos 6º e 7º do Estatuto Social da Companhia, da realização da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real, com garantia fidejussória adicional, da Companhia ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), no valor total de R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme abaixo definido), para distribuição pública, sob rito de registro automático, sob regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta Pública"), bem como nos termos e condições a serem previstos no "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, para Distribuição Pública, sob Rito de Registro Automático, da CGD Empreendimentos S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, Cláudio Dahruj ("Cláudio"), Márcia Dahruj ("Márcia" e, em conjunto com o Cláudio, os "Fiadores Pessoas Físicas"), CMJ Comércio de Veículos Ltda. ("CMJ"), Super CDMD Comércio de Veículos Automotores Ltda. ("Super CDMD"), CMD BD Comércio de Automóveis Elétricos Ltda. ("CMD BD"), CMD GW Comércio de Veículos Automotores Ltda. ("CMD GW") e CMD Automóveis Ltda. ("CMD Automóveis" e, em conjunto com a CMJ, a Super CDMD, a CMD BD e a CMD GW, os "Fiadores Pessoas Jurídicas" e estes, em conjunto com os Fiadores Pessoas Físicas, os "Fiadores", conforme qualificados na Escritura de Emissão) e o Agente Fiduciário (conforme definido abaixo), na qualidade de

representante da comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures ("Debenturistas" e "Escritura de Emissão", respectivamente).

- 4.2. A autorização expressa da outorga, pela Companhia (i) de Alienação Fiduciária e de Cessão Fiduciária (conforme definidos abaixo) em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), a ser constituída e nos termos a serem previstos nos Contratos de Garantia (conforme definido abaixo); e (ii) de procuração exigida no âmbito dos Contratos de Garantia, de forma irrevogável e irretratável, com prazo de validade até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo os diretores da Companhia negociarem livremente seus termos e condições;
- 4.3. A autorização expressa para a diretoria da Companhia e/ou seus eventuais procuradores, conforme o caso, praticarem todos e quaisquer atos, tomar todas as providências e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários à implementação, formalização e efetivação das deliberações acima, incluindo: (i) discutir, negociar e assinar a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo), os Contratos de Garantia, o Contrato de Depositário (conforme a ser definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e quaisquer eventuais aditamentos a tais instrumentos, os documentos necessários para depósito das Debêntures na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e eventuais procurações necessárias; (ii) contratar o Coordenador Líder (conforme definido abaixo), o Agente Fiduciário, o Escriturador (conforme definido abaixo), o Agente de Liquidação (conforme definido abaixo), o assessor jurídico, o banco depositário e as demais instituições e/ou prestadores de serviços que, eventualmente, sejam necessárias para a realização da Emissão e da Oferta Pública; e (iii) praticar todos e quaisquer atos relacionados à publicação e ao registro dos documentos necessários para consecução da Emissão, da Oferta Pública, da constituição das Garantias (conforme definido abaixo) perante os órgãos competentes, autarquias, cartórios ou entidades junto as quais seja necessária a adoção de quaisquer medidas para a implementação dos atos mencionados nos itens anteriores; e
- 4.4. A ratificação de todos os atos já praticados pela diretoria da Companhia e/ou seus eventuais procuradores, conforme o caso, necessários para a consecução da Emissão, da Oferta Pública e da outorga das Garantias, em consonância com as deliberações acima.
5. **Deliberações**: após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os acionistas aprovaram, por unanimidade dos votos e sem quaisquer ressalvas, o que segue:
- 5.1. A realização da Emissão e da Oferta Pública, bem como a prática de todos e quaisquer atos, providências e celebração de todos e quaisquer documentos necessários para tanto, a serem realizadas de acordo com os termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão, com as seguintes características e condições principais:
- (a) **Número da Emissão**: a Emissão representará a 2ª (segunda) emissão de debêntures da Companhia;



- (b) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão será de R\$ 170.000.000,00 (cento e setenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão");
- (c) **Número de Séries:** a Emissão será realizada em série única;
- (d) **Agente de Liquidação e Escriturador:** a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, atuará como agente de liquidação e escriturador das Debêntures (respectivamente, "Agente de Liquidação" e "Escriturador", cuja definição inclui qualquer outra instituição que venha a suceder o Agente de Liquidação e/ou o Escriturador na prestação dos serviços relativos às Debêntures, desde que a substituição ocorra nos termos da Escritura de Emissão);
- (e) **Data de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será aquela a ser definida na Escritura de Emissão ("Data de Emissão");
- (f) **Forma e Emissão de Certificados e Comprovação de Titularidade das Debêntures:** as Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato expedido pela B3 em nome de cada Debenturista, quando esses títulos estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (g) **Conversibilidade:** as Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Companhia;
- (h) **Espécie:** as Debêntures serão da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, com garantia fidejussória adicional;
- (i) **Prazo e Data de Vencimento:** ressalvadas as hipóteses de eventual Aquisição Facultativa (conforme definido abaixo) com cancelamento da totalidade das Debêntures, Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) ou resgate antecipado em razão de Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures terão seu vencimento em 9 (nove) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data a ser prevista na Escritura de Emissão ("Data de Vencimento");
- (j) **Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário das Debêntures será de R\$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");
- (k) **Quantidade de Debêntures:** serão emitidas 170.000 (cento e setenta mil) Debêntures;

(l) **Subscrição, Integralização e Forma de Integralização:** as Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, durante o prazo de distribuição das Debêntures, na forma prevista na Resolução CVM 160, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3, pelo seu Valor Nominal Unitário na data da primeira subscrição e integralização das Debêntures ("Data da Primeira Integralização"). Caso ocorra a subscrição e integralização das Debêntures em mais de uma data, o preço de subscrição para as Debêntures que foram integralizadas após a Data da Primeira Integralização será o seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração (conforme definido abaixo), calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme aplicável, até a data de sua efetiva integralização. As Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio, em função de condições objetivas de mercado, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição das Debêntures, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures de uma mesma série integralizadas em uma mesma data. A aplicação de ágio ou deságio poderá decorrer de condições como: (i) alteração na Taxa SELIC (conforme a ser definida na Escritura de Emissão); (ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo e/ou na Taxa DI (conforme definida abaixo); ou (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, sendo certo que o preço da Oferta Pública será único e, portanto, eventual ágio ou deságio poderá ser aplicado à totalidade das Debêntures integralizadas em uma mesma data de integralização;

(m) **Atualização Monetária:** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Unitário das Debêntures, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;

(n) **Juros Remuneratórios das Debêntures:** sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada 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 da internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de um *spread* (sobretaxa) equivalente a 1,1720% (um inteiro e mil setecentos e vinte décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração");

(o) **Periodicidade do Pagamento da Remuneração das Debêntures:** os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos mensalmente, a partir da Data de Emissão, conforme datas a serem previstas na Escritura de Emissão, observados, ainda, os pagamentos realizados em decorrência de eventual Aquisição Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo

Total, resgate antecipado em razão de Oferta de Resgate Antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão (cada uma dessas, uma "Data de Pagamento da Remuneração");

(p) Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário: ressalvadas as hipóteses de eventual Aquisição Facultativa, Resgate Antecipado Facultativo Total, Amortização Extraordinária Facultativa, resgate antecipado em razão de Oferta de Resgate Antecipado ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures será amortizado em parcelas mensais e consecutivas, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, conforme datas e percentuais a serem previstos na Escritura de Emissão;

(q) 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 (ii) os procedimentos adotados pelo Escriurador para as Debêntures que não estejam custodiadas eletronicamente na B3;

(r) Prorrogação dos Prazos: caso uma determinada data de pagamento de obrigação coincida com dia que não seja Dia Útil, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente da Escritura de Emissão por quaisquer das partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que a referida prorrogação de prazo somente ocorrerá caso a data de pagamento seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;

(s) Encargos Moratórios: sem prejuízo da Remuneração das Debêntures, que continuarão incidindo até a data do efetivo pagamento dos valores devidos nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Debenturistas, os valores em atraso ficarão sujeitos a (i) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora não compensatórios calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, sobre o montante devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança ("Encargos Moratórios");

(t) Decadência dos Direitos aos Acréscimos: o não comparecimento do Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias da Companhia nas datas a serem previstas na Escritura de Emissão ou em comunicado publicado pela Companhia ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, nos termos da legislação vigente e a serem previstos na Escritura de Emissão, não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração das Debêntures

e/ou Encargos Moratórios do período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impuntualidade no pagamento;

(u) **Repactuação:** não haverá repactuação programada das Debêntures;

(v) **Classificação de Risco:** não será atribuída classificação de risco às Debêntures no âmbito da Emissão;

(w) **Agente Fiduciário:** o agente fiduciário da Emissão, que representará os Debenturistas será a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário Ltda., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário");

(x) **Resgate Antecipado Facultativo:** a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Companhia será equivalente (i) ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a serem resgatadas, acrescido (ii) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), (iii) de Encargos Moratórios, se houver, e (iv) de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive), calculado de forma exponencial de forma *pro rata temporis*, multiplicado pelo Prazo Remanescente (conforme definido na Escritura de Emissão) das Debêntures, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo"). Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Pagamento de Principal das Debêntures e/ou uma Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo, e os demais cálculos deverão ser efetuados sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures após os referidos pagamentos. O Resgate Antecipado Facultativo Total será operacionalizado na forma descrita na Escritura de Emissão;

(y) **Amortização Extraordinária Facultativa:** a Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão, realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa, o valor devido pela Companhia será equivalente (i) à

parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, a serem amortizadas, acrescido (ii) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), (iii) de Encargos Moratórios, se houver, e (iv) de prêmio de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data da Primeira Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive), calculado de forma exponencial de forma *pro rata temporis*, multiplicado pelo Prazo Remanescente (conforme definido na Escritura de Emissão) das Debêntures, conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa"). Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa coincida com uma Data de Pagamento de Principal das Debêntures e/ou uma Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa, e os demais cálculos deverão ser efetuados sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures após os referidos pagamentos. A Amortização Extraordinária Facultativa será operacionalizada na forma descrita na Escritura de Emissão;

(z) Oferta de Resgate Antecipado: a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, a Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, oferta de resgate antecipado para a totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado"). O valor a ser pago aos Debenturistas a título da Oferta de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures objeto do resgate, acrescido (i) da Remuneração incorrida e ainda não paga desde a Data da Primeira Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a Data do Resgate decorrente de Oferta (conforme a ser definido na Escritura de Emissão) (exclusive), (ii) se for o caso, do prêmio de resgate indicado na Comunicação da Oferta de Resgate Antecipado (conforme a ser definido na Escritura de Emissão); e (iii) dos demais valores eventualmente devidos e não pagos, nos termos a serem definidos na Escritura de Emissão. A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada conforme a ser previsto na Escritura de Emissão;

(aa) Aquisição Facultativa: a Companhia poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, a partir da Data de Emissão, adquirir Debêntures, condicionado ao aceite do respectivo Debenturista vendedor, por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, ou por valor superior ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Companhia, desde

que observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, na regulamentação aplicável da CVM, incluindo os termos da Resolução da CVM nº 77, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 77") e as restrições de negociação previstas na Resolução CVM 160 ("Aquisição Facultativa"). Observado o disposto na Resolução CVM 77, as Debêntures adquiridas pela Companhia poderão ser canceladas, ser novamente colocadas no mercado ou permanecer na tesouraria da Companhia. As Debêntures adquiridas pela Companhia para permanência em tesouraria, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures;

(bb) Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica: as Debêntures serão depositadas eletronicamente na B3, para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, observado o a ser disposto na Escritura de Emissão, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente por meio da B3 e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3;

(cc) Colocação e Procedimento de Distribuição: as Debêntures serão objeto de distribuição pública, sob rito de registro automático de distribuição, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e do artigo 26, inciso X, da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), nos termos e condições a serem previstos no "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da 2ª (segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a ser convolada em Espécie com Garantia Real, com Garantia Fidejussória Adicional, da CGD Empreendimentos S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, os Fiadores e o Coordenador Líder ("Contrato de Distribuição");

(dd) Destinação dos Recursos: os recursos líquidos captados por meio da Emissão serão destinados para: (i) refinanciamento de passivos da Companhia; e (ii) uso geral de caixa da Companhia;

(ee) Garantias Reais: para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações pecuniárias principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia no âmbito da Emissão, incluindo mas não se limitando, ao pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração e dos Encargos Moratórios, conforme aplicável, e dos demais encargos, relativos às Debêntures e à Escritura de Emissão, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento ou em decorrência de eventual Aquisição Facultativa, resgate antecipado em razão de Oferta de Resgate Antecipado, bem como as obrigações relativas ao Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço

envolvidos na Emissão e nas Garantias, e ainda, o eventual ressarcimento de toda e qualquer importância que o Agente Fiduciário e/ou os Debenturistas, conforme o caso, venham a desembolsar no âmbito da Emissão e/ou em virtude da constituição, manutenção e/ou excussão das Garantias, bem como todos e quaisquer tributos e despesas judiciais e/ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures, das Garantias, da Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais Documentos da Operação (conforme termo a ser definido na Escritura de Emissão), nos termos do artigo 822 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), nas datas a serem previstas na Escritura de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), as Debêntures contarão com as seguintes garantias reais ("Garantias Reais"):

(i) Alienação Fiduciária: alienação fiduciária em garantia da Propriedade Superveniente (conforme termo a ser definido na Escritura de Emissão) do imóvel situado na cidade de Cordeirópolis, estado de São Paulo, na Rodovia Anhanguera, km 154,5, CEP 13492-442, objeto da matrícula nº 451, registrada no Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis, estado de São Paulo, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada ("Lei 4.728"), dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, e do artigo 22, *caput* e §3º, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514") e demais normas aplicáveis ("Alienação Fiduciária"), conforme a ser previsto no "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária da Propriedade Superveniente de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" a ser celebrado entre a Companhia e o Agente Fiduciário ("Contrato de Alienação Fiduciária"); e

(ii) Cessão Fiduciária: cessão fiduciária em garantia, sob Condição Suspensiva (conforme a ser definido na Escritura de Emissão): **(a)** da totalidade dos Direitos Creditórios Cedidos (conforme a serem definidos no Contrato de Cessão Fiduciária); e **(b)** dos direitos emergentes da Conta Vinculada (conforme a ser definido no Contrato de Cessão Fiduciária), na qual deverão ser depositados todos os recursos provenientes dos Direitos Creditórios Cedidos que a Companhia venha a efetivamente receber, bem como de todos e quaisquer recursos atuais ou futuros, principais ou acessórios, provenientes de valores recebidos ou depositados na Conta Vinculada (ou diretos creditórios a serem recebidos ou depositados), seja a que título for, independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, incluindo aplicações financeiras, rendimentos, direitos, proventos, distribuições e demais valores recebidos ou a serem recebidos ou de qualquer outra forma depositados ou a serem depositados à Companhia na Conta Vinculada, nos termos do artigo 66-B, parágrafo 3º, da Lei 4.728, dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514, e dos

artigos 1.251, 1.351 e seguintes do Código Civil ("Cessão Fiduciária"), conforme a ser previsto no "Instrumento Particular da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças sob Condição Suspensiva", a ser celebrado entre a Companhia e o Agente Fiduciário ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária, os "Contratos de Garantia").

(ff) Garantia Fidejussória: os Fiadores, por meio da Escritura de Emissão, obrigar-se-ão solidariamente com a Companhia, em caráter irrevogável e irretratável, perante os Debenturistas, como fiadores, na qualidade de devedores solidários e principais pagadores e solidariamente responsáveis com a Companhia por todos os valores devidos em decorrência das Obrigações Garantidas ("Fiança" e, em conjunto com as Garantias Reais, "Garantias");

(gg) Desmembramento: não será admitido o desmembramento da Remuneração, do Valor Nominal Unitário e/ou dos demais direitos conferidos aos Debenturistas, nos termos do inciso IX, do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações;

(hh) Vencimento Antecipado: observado o a ser disposto na Escritura de Emissão, os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário, agindo em conjunto ou isoladamente, deverão em caso de hipótese de Evento de Vencimento Antecipado Automático (conforme a ser definido na Escritura de Emissão), ou poderão, por meio de Assembleia Geral de Debenturistas (conforme a ser definido na Escritura de Emissão), em caso de hipótese de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme a ser definido na Escritura de Emissão), e respeitados os prazos de cura, quando aplicáveis, declarar ou considerar, conforme aplicável, antecipadamente vencidas todas as obrigações a serem objeto da Escritura de Emissão e exigir o imediato pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Data da Primeira Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e dos Encargos Moratórios, se houver, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, nos termos da Escritura de Emissão, na ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos a serem previstos na Escritura de Emissão; e

(ii) Demais Características: as demais características das Debêntures serão descritas na Escritura de Emissão.

- 5.2. A autorização expressa à outorga, pela Companhia **(i)** de Alienação Fiduciária e de Cessão Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas, a serem constituídas e nos termos a serem previstos nos Contratos de Garantia; e **(ii)** de procuração exigida no âmbito dos Contratos de Garantia, de forma irrevogável e irretratável, com prazo de validade até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo os diretores da Companhia negociarem livremente seus termos e condições;

- 5.3. A autorização expressa à diretoria da Companhia e/ou seus eventuais procuradores, conforme o caso, para praticar todos e quaisquer atos, tomar todas as providências e a celebrar todos e quaisquer documentos necessários à implementação, formalização e efetivação das deliberações acima, incluindo: (i) discutir, negociar e assinar a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição, os Contratos de Garantia, o Contrato de Depositário e quaisquer eventuais aditamentos a tais instrumentos, os documentos necessários para depósito das Debêntures na B3 e eventuais procurações necessárias; (ii) contratar o Coordenador Líder, o Agente Fiduciário, o Escriturador, o Agente de Liquidação, o assessor jurídico, o banco depositário e as demais instituições e/ou prestadores de serviços que, eventualmente, sejam necessárias para a realização da Emissão e da Oferta Pública; e (iii) praticar todos e quaisquer atos relacionados à publicação e ao registro dos documentos necessários para consecução da Emissão, da Oferta Pública, da constituição das Garantias perante os órgãos competentes, autarquias, cartórios ou entidades junto as quais seja necessária a adoção de quaisquer medidas para a implementação dos atos mencionados nos itens anteriores; e
- 5.4. A ratificação de todos os atos já praticados pela diretoria da Companhia e/ou seus eventuais procuradores, conforme o caso, necessários para a consecução da Emissão, da Oferta Pública e da outorga das Garantias, em consonância com as deliberações acima.
6. **Encerramento:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia Geral Extraordinária da Companhia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e aprovada, foi pelos presentes assinada. **Mesa:** Presidente: Cláudio Dahruj; Secretária: Márcia Dahruj. **Acionistas presentes:** Claudio Dahruj, Márcia Dahruj, Claudio Dahruj Filho, Gabriel Zanaga Dahruj e Vinte e Cinco do Doze Holding.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 16 de janeiro de 2026.

Cláudio Dahruj
Presidente da Mesa

Márcia Dahruj
Secretária da Mesa



Debs Dahruj - AGE Emissora(10728193.9) (4)CDMD.pdf

Documento número #ff9b6a6a-83f9-4466-93e4-02b61e9b8f57

Hash do documento original (SHA256): 64f92d3471b91270e2cde1781e0e9e23df79e34ebb54582b3a97e1cf069fe528

Hash do PAdES (SHA256): 33792ef0a7391895984b651c85da1d4c32dec234b65b68b499e1e3a0672a04a4

Assinaturas**Marcia Dahruj**

CPF: 052.645.308-74

Assinou como parte em 16 jan 2026 às 15:54:00

Emitido por AC VALID RFB v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 07 fev 2026

**CLAUDIO DAHRUJ**

CPF: 027.927.338-02

Assinou como parte em 16 jan 2026 às 15:45:13

Emitido por AC A DIGIFORTE RFB- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 07 ago 2026

Log

16 jan 2026, 15:30:48	Operador com email juridico@ventuno.com.br na Conta 84157762-a14e-47c7-9b49-9d87bd14d93c criou este documento número ff9b6a6a-83f9-4466-93e4-02b61e9b8f57. Data limite para assinatura do documento: 15 de fevereiro de 2026 (15:30). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
16 jan 2026, 15:31:31	Operador com email juridico@ventuno.com.br na Conta 84157762-a14e-47c7-9b49-9d87bd14d93c adicionou à Lista de Assinatura: marciadahruj@ventuno.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcia Dahruj e CPF 052.645.308-74.
16 jan 2026, 15:31:31	Operador com email juridico@ventuno.com.br na Conta 84157762-a14e-47c7-9b49-9d87bd14d93c adicionou à Lista de Assinatura: claudiodahruj@uol.com.br para assinar como parte, via E-mail. Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo CLAUDIO DAHRUJ.
16 jan 2026, 15:45:13	CLAUDIO DAHRUJ assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 027.927.338-02. IP: 200.155.168.154. Componente de assinatura versão 1.1371.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

16 jan 2026, 15:54:00	Marcia Dahruj assinou como parte. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 052.645.308-74. IP: 200.155.168.154. Componente de assinatura versão 1.1371.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
16 jan 2026, 15:54:03	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ff9b6a6a-83f9-4466-93e4-02b61e9b8f57.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº ff9b6a6a-83f9-4466-93e4-02b61e9b8f57, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.