MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta de Capital Autorizado

CNPJ/ME nº 07.882.930/0001-65

NIRE: 35.300.547.144

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 29 DE MARÇO DE 2022**

- 1. Data, Hora e Local:** Aos dias 29 de março de 2022, às 10:00 horas, na sede social da **MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 5º andar, CEP 01418-002.
- 2. Convocação:** Dispensadas todas as formalidades para a convocação, em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do parágrafo único, do artigo 17, do estatuto social da Companhia ("Estatuto Social").
- 3. Instalação e Presença:** Constatada a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, a reunião foi devidamente instalada.
- 4. Composição da Mesa:** Os Conselheiros elegeram o Sr. Rodrigo Coelho Cagali como Presidente da Mesa e o Sr. Fabricio Mitre como secretário.
- 5. Ordem do Dia:** Deliberar nos termos do Estatuto Social, sobre:
 - (i)** a realização, pela Companhia, da sua 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, no valor de principal de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) pela Companhia ("Debêntures"), para colocação privada, com esforços restritos ("Emissão") e a vinculação dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures aos certificados de recebíveis imobiliários da 482ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização ("Securitizadora" e "CRI", respectivamente), para fins de composição do lastro dos CRI, no âmbito de operação de securitização, nas quais os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Oferta Restrita" e "Operação de Securitização");
 - (ii)** a aprovação da constituição de alienação fiduciária:

(a) da totalidade das quotas de emissão da MTR-03 Administração de Bens Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.674.584/0001-65 ("SPE MTR-03"), da MTR-05 Administração de Bens Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.726.974/0001-31 ("SPE MTR-05"), da MTR-11 Administração de Bens Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.296.647/0001-50 ("SPE MTR-11"), da MTR-24 Administração de Bens Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.325.138/0001-08 ("SPE MTR-24"), da MTR-32 Administração de Bens Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 37.594.537/0001-37 ("SPE MTR-32"), e da Mitre Michigan Empreendimentos e Participações SPE Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.655.487/0001-60 ("SPE Michigan", e em conjunto com a SPE MTR-3, a SPE MTR-05, a SPE MTR-11, a SPE MTR-24 e a SPE MTR-32, as "SPEs Garantia") detidas pela Companhia, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das SPEs Garantia ("Quotas SPEs Garantia");

(b) de todas e quaisquer outras Quotas SPEs Garantia que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Companhia, representativas do capital social das SPEs Garantia, seja qual for o motivo ou origem ("Novas Quotas SPEs Garantia"); e

(c) de todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Quotas SPEs Garantia, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos, conversão, permutas ou aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Quotas SPEs Garantia ("Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs Garantia"); como garantia do integral e pontual cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas e/ou que venham a ser assumidas pela Companhia perante a Securitizadora no âmbito do "*Instrumento Particular de Escritura da Primeira Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures" e "Alienação Fiduciária", respectivamente);

- (iii)** a aprovação da celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer documentos que se façam necessários à implementação e formalização da Emissão e da Oferta Restrita, incluindo, mas não se limitando, à Escritura de Emissão de Debêntures, ao "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*", bem como a negociação e contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta Restrita, incluindo a celebração dos respectivos instrumentos particulares de contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta Restrita, conforme o caso; e
- (iv)** a autorização para a Diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização da Emissão e da Oferta Restrita em virtude das

matérias previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima, e a ratificação dos atos já realizados.

6. Deliberações: Após análise e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração da Companhia, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições ou ressalvas, aprovaram:

(i) a realização da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada da Companhia ("Debêntures"), com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas na Escritura de Emissão de Debêntures:

- (a) Número da Emissão: As Debêntures representam a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Companhia;
- (b) Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) na data da emissão das Debêntures ("Valor Total da Emissão"), que para todos os efeitos legais, será aquela prevista na Escritura ("Data de Emissão"), observando o Montante Mínimo;
- (c) Número de Séries: A Emissão será realizada em série única;
- (d) Quantidade de Debêntures: Serão emitidas 130.000 (cento e trinta mil) Debêntures, na Data de Emissão, observado o Montante Mínimo. Se não houver demanda para o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada;
- (e) Montante Mínimo: Caso não haja subscrição e integralização do Valor Total da Emissão, a quantidade de Debêntures prevista acima, que servirá de lastro aos CRI, será reduzida proporcionalmente, com o consequente cancelamento das Debêntures não subscritas e não integralizadas, sem a necessidade de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures ou de aprovação pela assembleia geral de acionistas da Companhia, de Assembleia Geral de Debenturistas e/ou de assembleia geral de Titulares de CRI, observado a quantidade mínima de 120.000 (cento e vinte mil) Debêntures, correspondente a R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão;
- (f) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário");
- (g) Espécie: As Debêntures serão da espécie com garantia real;
- (h) Forma e comprovação de titularidade: As Debêntures serão emitidas sob a

forma nominativa, escritural, sem emissão de certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela averbação no livro de registro das Debêntures da Companhia;

- (i) Conversibilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia.
- (j) Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos pela Companhia por meio da integralização das Debêntures serão integralmente destinados para a aquisição, construção e/ou reforma de determinados empreendimentos imobiliários, conforme descritos na Escritura de Emissão de Debêntures ("Empreendimentos Imobiliários"), até a Data de Vencimento (conforme abaixo definido), pela Companhia ou por suas controladas ("SPes Investidas"), ou até que a Companhia comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, para o reembolso dos pagamentos de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas ("Custos e Despesas Reembolso"), incorridas pela Companhia ou pelas SPes Investidas, com relação aos Empreendimentos Imobiliários;
- (k) Debenturista. As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora.
- (l) Colocação e negociação: As Debêntures serão objeto de colocação privada junto à Securitizadora, sem que haja (i) intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; e/ou (ii) realização de qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados;
- (m) Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a data de vencimento será aquela prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ("Data de Vencimento");
- (n) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente;
- (o) Juros Remuneratórios: Sobre o saldo devedor 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 pelo segmento CETIP UTMV da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”), desde a primeira data de integralização das Debêntures (“Data de Início da Remuneração das Debêntures”) ou desde a data de pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração das Debêntures será calculada em regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, de acordo com a fórmula descrita na Escritura de Emissão de Debêntures;

- (p) Pagamento do Valor Nominal Unitário. 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 de Debêntures, o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será pago pela Companhia anualmente, conforme cronograma de pagamentos constante na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (q) 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 de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga conforme cronograma constante na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (r) Repactuação Programada. Não haverá repactuação programada;
- (s) Preço de Integralização. Nos termos previstos na documentação da Emissão e da Oferta Restrita, as Debêntures serão integralizadas (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Integralização”), devendo a Companhia, a cada data de integralização das Debêntures, atualizar o registro no livro de registro das Debêntures da Companhia;
- (t) Forma de subscrição e de integralização. A subscrição das Debêntures será realizada a qualquer momento a partir do início da Oferta, respeitado o atendimento dos requisitos da Emissão previstos na Escritura de Emissão de

Debêntures ("Data de Subscrição"), por meio de assinatura de boletim de subscrição das Debêntures. As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, a qualquer tempo, durante o período da oferta dos CRI, conforme ocorra a subscrição e integralização dos CRI (sendo cada data, uma "Data de Integralização"), observados os termos e condições previstos na documentação da Oferta Restrita;

- (u) Garantia Real: Em adição à constituição do Fundo de Reserva (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), será constituída a Alienação Fiduciária de Quotas por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou Novo Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), observada a Condição Resolutiva (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) ("Garantia Real");
- (v) Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Companhia à Securitizadora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração das Debêntures aplicável sobre todos e quaisquer valores em atraso, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento da Remuneração das Debêntures, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês sobre os valores em atraso, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre os valores em atraso ("Encargos Moratórios");
- (w) Resgate Antecipado Facultativo. A partir do 24º (vigésimo quarto) mês contados da Data de Emissão, as Debêntures poderão, a exclusivo critério da Companhia, ser resgatadas antecipada e totalmente ("Resgate Antecipado Facultativo"), observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures. Não será permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures;
- (x) Oferta de Resgate Antecipado. A Companhia poderá, a qualquer momento a contar da data de divulgação do comunicado de encerramento da oferta dos CRI, apresentar à Securitizadora, com cópia para o agente fiduciário dos CRI, oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures ("Oferta de Resgate Antecipado"), observado que deverão ser

cumpridos os procedimentos previstos na documentação da Oferta Restrita;

- (y) Amortização Extraordinária Facultativa. Será permitida a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures pela Companhia, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, nas seguintes hipóteses: (i) a exclusivo critério da Companhia, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, e desde que não inferior a 20% (vinte por cento) do saldo devedor das Debêntures no momento da referida amortização, observado, neste caso, o pagamento do Prêmio de Amortização Extraordinária (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures); e/ou (ii) a qualquer tempo, desde que no limite do valor necessário para reenquadramento do Índice Mínimo da Garantia (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ("Amortização Extraordinária Facultativa"), nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
 - (z) Aquisição Facultativa. Será vedada a aquisição antecipada facultativa das Debêntures pela Companhia;
 - (aa) Vencimento Antecipado: As Debêntures e todas as obrigações delas decorrentes poderão ser vencidas antecipadamente na ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado a serem definidas na Escritura de Emissão de Debêntures;
 - (bb) Local de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou em qualquer dos demais documentos da Oferta Restrita, serão realizados pela Companhia em determinada conta corrente de titularidade da Securitizadora, vinculada aos CRI, a ser prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ("Local de Pagamento"); e
 - (cc) Demais Termos e Condições: as demais características das Debêntures, as quais regerão a Emissão durante todo o prazo de vigência das Debêntures, estarão descritas na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos pertinentes.
- (ii)** a constituição da Alienação Fiduciária, como garantia do integral e pontual cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas e/ou que venham a ser assumidas pela Companhia perante a Securitizadora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, ficando desde já os Diretores autorizados a praticar todos os atos necessários para a formalização da

referida garantia;

- (iii) celebração, pela Companhia, de todos e quaisquer documentos que se façam necessários à implementação e formalização da Emissão e da Oferta Restrita, incluindo, mas não se limitando, à Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a negociação e contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta Restrita, tais como os sistemas de custódia eletrônica dos CRI, instituições financeiras para atuar como banco liquidante e escriturador das Debêntures e dos CRI e assessores legais, incluindo a celebração dos respectivos instrumentos particulares de contratação dos prestadores de serviços da Emissão e da Oferta Restrita, conforme o caso, sem necessidade de nova aprovação societária pela Companhia; e
- (iv) a prática de todos os atos necessários à realização, operacionalização e correta formalização da Emissão e demais deliberações da Ordem do Dia, bem como celebração de todos os documentos que irão compor a Oferta Restrita, bem como ratificação de todos os atos praticados pela Diretoria em virtude das matérias previstas no item (i), (ii) e (iii) acima.

7. Encerramento: Nada havendo mais para tratar e deliberar, o Presidente da Mesa providenciou o encerramento da reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os conselheiros presentes.

8. Assinaturas: Mesa: Rodrigo Coelho Cagali, Presidente da Mesa; Fabricio Mitre, Secretário. Conselheiros Presentes: Jorge Mitre, Fabrício Mitre, Burkhard Otto Cordes, Guilherme Affonso Ferreira Rodrigo Coelho Cagali e Pedro Barros Mercadante Oliva.

A presente é cópia fiel da original, lavrada em livro próprio.

São Paulo, 29 de março de 2022.

Mesa:

Rodrigo Coelho Cagali

Presidente da Mesa

Fabricio Mitre

Secretário da Mesa

ASSINATURA ELETRÔNICA

Os signatários reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia do presente instrumento e seus termos, nos moldes do artigo 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado por meio de plataformas eletrônicas, bem como expressamente anuem, autorizam, aceitam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de autoria das partes signatárias deste instrumento por meio de suas respectivas assinaturas por meio de quaisquer meios eletrônicos válidos emitidos ou não pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP nº 2.220-2"), e ainda com a devida aprovação do Departamento de Registro Empresarial e Integração (DREI), conforme sua Instrução Normativa nº 75, de 2020, incorporada ao texto da Instrução Normativa nº 81, de 2020.

Mesa:

Rodrigo Coelho Cagali

Presidente da Mesa

Fabricio Mitre

Secretário da Mesa