

JUCESP

29



JUCESP PROTOCOLO
2:132.777/19-6



BREF III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 5 S.A.

CNPJ/ME n.º 27.317.522/0001-78

NIRE 35.300.502.141

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 22 DE OUTUBRO DE 2019**

- 1. DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 22 (vinte e dois) dias do mês de outubro de 2019, às 10:00, na sede social da **BREF III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 5 S.A.** (“Companhia”), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, n.º 165, 17º andar, sala 69, Vila Nova Conceição, CEP 04538-000.
- 2. MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Carlos Roberto D’Amato e secretariados pelo Sr. Tarik Alexandre Maruno.
- 3. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a publicação de editais de convocação, de acordo com o parágrafo 4º do Artigo 124 da Lei n.º 6.404/1976 (“Lei das Sociedades por Ações”), tendo em vista a presença do único acionista da Companhia, representando, portanto, a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Presença de Acionistas.
- 4. ORDEM DO DIA:** Examinar, discutir e votar a respeito das seguintes matérias: (i) aprovação para realização da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada, da Companhia, no valor total de até R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“Emissão” e “Debêntures”, respectivamente), que se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários objeto das 238ª, 239ª, 240ª e 241ª séries da 1ª emissão da True Securitizadora S.A. (“Securitizadora” ou “Debenturista” e “Operação de Securitização”, respectivamente); (ii) a aprovação da constituição, pela Companhia, de cessão fiduciária de determinados direitos creditórios e CEPACs de sua titularidade (“Cessão Fiduciária”) e de alienação fiduciária de imóveis de sua titularidade (“Alienação Fiduciária de Imóvel”), em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas: (a) no âmbito da Emissão; (b) no âmbito da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada, da BREF III Empreendimentos Imobiliários 4 S.A. (“BREF 4”), no valor de até R\$ 225.000.000,00 (duzentos

DUCE SP
29 10 19

e vinte e cinco milhões de reais), na data de emissão ("Emissão BREF 4") que se insere no contexto da Operação de Securitização; e (c) no âmbito da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, para colocação privada, da BREF III Empreendimentos Imobiliários 6 S.A. ("BREF 6"), no valor de até R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), na data de emissão ("Emissão BREF 6" e, em conjunto com a Emissão e a Emissão BREF 4, "Emissões"), que se insere no contexto da Operação de Securitização; (iii) autorização para a prática, pelos representantes legais da Companhia, de todo e qualquer ato necessário à realização da Emissão e à constituição da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) alteração do Estatuto Social da Companhia para incluir a previsão de que as procurações outorgadas pela Companhia para fins de cumprimento de cláusula contratual poderão ser outorgadas por prazo indeterminado ou pelo prazo de validade do contrato a que estiverem vinculadas; e (v) ratificação de todos os atos já praticados pelos representantes legais da Companhia relacionados às deliberações acima.

5. DELIBERAÇÕES TOMADAS: Instalada a Assembleia e procedida à leitura da Ordem do Dia, após as devidas discussões, o acionista titular da totalidade do capital social da Companhia deliberou, sem quaisquer restrições ou ressalvas, o quanto segue:

5.1. Preparar a ata da presente Assembleia da forma de sumário dos fatos ocorridos.

5.2. Autorizar a Emissão, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas no "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada, da BREF III Empreendimentos Imobiliários 5 S.A.*" ("Escritura de Emissão"), a ser celebrada entre a Companhia e a Securitizadora:

- I. Número da Emissão.** A Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Companhia.
- II. Valor Total da Emissão.** O valor total da Emissão será de até R\$ 85.000.000,00 (oitenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão").
- III. Debenturista.** As Debêntures serão subscritas de forma privada pela Securitizadora.
- IV. Securitização.** Após a subscrição e integralização das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Companhia no âmbito das



DUCEAP
29 10 19

Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão em relação às Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável (“Créditos Imobiliários”). A Securitizadora emitirá 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário fracionárias (“CCI 1” e “CCI 2”, e referidas em conjunto simplesmente como “CCI”), cada uma representativa de 50% (cinquenta por cento) dos Créditos Imobiliários, por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”). Para fins de composição do lastro dos CRI, os Créditos Imobiliários (i) representados pela CCI 1, serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 238ª e da 239ª Séries da 1ª emissão da Securitizadora (“CRI 238/239”), em conformidade com o estabelecido no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 238ª e 239ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”, a ser celebrado entre a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (“Agente Fiduciário” e “Termo de Securitização 238/239”, respectivamente); e (ii) representados pela CCI 2 serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 240ª e da 241ª Séries da 1ª emissão da Securitizadora (“CRI 240/241”, e em conjunto com os CRI 238/239, simplesmente “CRI”), em conformidade com o estabelecido no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 240ª e 241ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Termo de Securitização 240/241”, e em conjunto com o Termo de Securitização 238/239, simplesmente “Termo de Securitização”). Os CRI serão distribuídos por meio de ofertas públicas com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Ofertas Restritas”) e serão destinados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no termos do artigo 9º-A e seus respectivos incisos e no artigo 9º-C da Instrução CVM nº 539, conforme aplicável, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.

V. **Quantidade.** Serão emitidas até 85.000 (oitenta e cinco mil) Debêntures.

VI. **Valor Nominal Unitário.** O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”).

DUCEAP
29 10 19

- VII. **Séries.** A Emissão será realizada em série única.
- VIII. **Colocação e Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação.** As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores. As Debêntures não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.
- IX. **Destinação dos Recursos.** Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Companhia, em parte, para (i) o pagamento de despesas e gastos futuros, incluindo, mas não se limitando aos custos associados à obtenção de licenças e gerenciamento das obras das futuras edificações a serem erigidas no Imóvel, conforme projeto conceitual a ser desenvolvido (“Projeto Imobiliário”) e (ii) o reembolso das despesas e gastos incorridos, em ambos os casos, de natureza imobiliária relacionados com a aquisição dos imóveis objeto das matrículas nºs 388, 7.068, 8.311, 12.581, 38.607, 40.383, 63.257, 67.040, 67.203, 70.180, 70.181, 70.182, 70.183, 70.184, 70.185, 70.186, 70.187, 70.188, 71.010, 72.515, 73.146, 75.041, 75.697, 75.698, 22.931, 142.347 e 143.169, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (referidas em conjunto como “Imóvel”), incluindo, mas não se limitando aos custos incorridos com pagamento do preço de compra do Imóvel, do imposto sobre a transmissão de bens imóveis – ITBI e das custas e emolumentos cartorários relacionados à aquisição do Imóvel.
- X. **Data de Emissão.** Para todos os fins de direito e efeitos, a data de emissão das Debêntures será aquela que vier a ser definida na Escritura de Emissão (“Data de Emissão”).
- XI. **Conversibilidade.** As Debêntures não serão conversíveis em ações da Companhia.
- XII. **Espécie.** As Debêntures serão da espécie com garantia real nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações.
- XIII. **Forma e Comprovação de Titularidade.** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, sem a emissão de certificados, sendo que para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelos registros realizados no Livro de Registro.



DUCEAF
29 10 19

- XIV. Prazo e Data de Vencimento.** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de (a) 7 (sete) anos a contar da Data de Emissão, ou (b) 8 (oito) anos a contar da Data de Emissão, caso a Companhia opte pela prorrogação da Emissão, notificando a Securitizadora e pagando a multa nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão ("Data de Vencimento"). A Companhia poderá optar pela prorrogação da Emissão por um período adicional de 1 (um) ano, a contar da Data de Vencimento, mediante (i) notificação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da Data de Vencimento, sendo certo que não será necessária qualquer aprovação da Securitizadora ou dos titulares dos CRI para a referida prorrogação, tampouco será necessária a celebração de qualquer aditamento a Escritura de Emissão para formalização de referida prorrogação; e (ii) o pagamento de multa de extensão no valor de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do Valor Total da Emissão na data de pagamento da 83ª (octogésima terceira) parcela da Remuneração.
- XV. Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário das Debêntures ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, será atualizado monetariamente ("Atualização Monetária") a partir da primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures"), segundo a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão.
- XVI. Remuneração.** Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a até 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Spread" e "Remuneração"), observado o disposto no item "XVII" abaixo. A Remuneração será calculada sob o regime de capitalização composta de forma *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme abaixo definido) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão, observadas, ainda, as disposições

DUCESP
29 10 19

a serem previstas na Escritura de Emissão.

- XVII. Alteração do Spread.** Observados os termos e procedimentos a serem previstos na Escritura de Emissão, o Spread que compõe a Remuneração poderá ser reduzido, conforme a seguir: (a) redução de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, após a comprovação pela Companhia à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, da obtenção do Habite-se referente à primeira torre do Projeto Imobiliário; e (b) redução adicional de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, após a comprovação pela Companhia à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, de que 85% (oitenta e cinco por cento) da primeira torre do Projeto Imobiliário encontra-se ocupada (“Estabilização”). Para fins de cálculo da Estabilização, deve-se considerar o somatório da área com contratos ou compromissos de locação ou compra e venda celebrados, cuja carência remanescente não seja superior a 12 (doze) meses.
- XVIII. Amortização Programada.** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento.
- XIX. Pagamento da Remuneração.** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures será paga sem carência a partir da Data de Integralização, conforme cronograma a ser previsto na Escritura de Emissão (cada uma das datas, “Data de Pagamento de Remuneração”).
- XX. Local de e Data de Pagamento.** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Companhia no dia do respectivo pagamento, mediante depósito nas contas dos patrimônios separados dos CRI, ambas de titularidade da Debenturista sendo (i) 50% (cinquenta por cento) depositado na conta centralizadora dos CRI 238/239, e (ii) 50% (cinquenta por cento) depositado na conta centralizadora dos CRI 240/241.
- XXI. Prorrogação dos Prazos.** Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures devida pela Companhia, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem



WUOLSP
29 10 19

pagos. Para todos os fins da presente ata, considera-se “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”) qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, bem como dias em que não haja expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

XXII. Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, 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, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) (“Encargos Moratórios”).

XXIII. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo a ser previsto na Escritura de Emissão. As Debêntures serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, ou (ii) em caso de integralização das Debêntures em Datas de Integralização posteriores, pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Companhia à Debenturista, por meio de comunicado direcionado à Debenturista. Para os fins desta ata, define-se “Data de Integralização” cada data em que ocorra a efetiva subscrição e integralização de Debêntures. Caso a Debenturista manifeste que não tem a intenção de integralizar determinada quantidade de Debêntures, tais Debêntures serão canceladas, devendo a Escritura de Emissão ser aditada, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da manifestação da Debenturista neste sentido, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturistas, para formalizar a quantidade de Debêntures efetivamente subscritas e integralizadas e o Valor Total da Emissão. Adicionalmente, caso nenhuma das Debêntures seja integralizada até 31 de dezembro de 2019, todas as Debêntures serão canceladas e a Escritura de Emissão restará resolvida de pleno direito, sem que dessa circunstância resulte qualquer penalidade ou obrigação, de uma parte perante a outra parte, de pagamento ressarcimento, reembolso ou indenização, a qualquer título.



DUCE SP
29 10 19

XXIV. Repactuação Programada. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada, observado o disposto nos itens “XIV” e “XVII” acima.

XXV. Resgate Antecipado Facultativo Total. Observados os termos, prazos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão, a Companhia poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo”): (i) a partir do primeiro vencimento subsequente ao 24º (vigésimo quarto) mês a contar da Data de Emissão; ou (ii) a qualquer tempo, exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos e/ou taxas incidentes sobre a Emissão e as Debêntures ou sobre os pagamentos devidos à Securitizadora, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, o valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definidos) devidos e não pagos até a data do referido resgate (“Saldo Devedor”) e, caso aplicável nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, de prêmio (“Prêmio”) calculado sobre o Saldo Devedor, a ser indicado na Escritura de Emissão, com base na data de realização do Resgate Antecipado Facultativo. O Resgate Antecipado Facultativo será realizado pelo Saldo Devedor, sem acréscimo do Prêmio, exclusivamente nos casos de (a) Resgate Antecipado Facultativo realizado em razão da hipótese prevista no inciso (ii) deste item; (b) da não obtenção, pela Companhia, de anuência prévia da Debenturista para alteração de controle da Companhia, após consulta e realização de assembleia geral de titulares de CRI em primeira e segunda convocação, a partir do primeiro vencimento subsequente ao 60º (sexagésimo) mês contado da Data de Emissão; ou (c) Resgate Antecipado Facultativo realizado a partir do primeiro vencimento subsequente ao 84º (octogésimo quarto) mês contado da Data de Emissão. Sem prejuízo do disposto acima, em caso de alteração de controle da Companhia ou alienação do Imóvel, previamente autorizada pela Debenturista nos termos da Escritura de Emissão, a Companhia poderá, a partir do primeiro vencimento subsequente ao 60º (sexagésimo) mês contado da Data de Emissão, realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures pelo valor do resgate antecipado, incidindo neste caso o Prêmio específico a ser indicado na Escritura de Emissão.



JUCEB
29 10 19

XXVI. Resgate Extraordinário Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória por Sinistro ou Desapropriação. Nos termos a serem previstos no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel (conforme abaixo definido), na hipótese de sinistro parcial do Projeto Imobiliário, que destrua menos de 2/3 (dois terços) do Projeto Imobiliário a utilização dos valores decorrentes da indenização de seguro patrimonial para a reconstrução do Projeto Imobiliário atingido pelo sinistro parcial está desde já autorizada, sem necessidade de autorização da Debenturista e/ou dos titulares dos CRI, nos termos da lei aplicável. A Companhia deverá fornecer à Debenturista comprovantes, notas fiscais e relatório de obra que comprovem a utilização dos recursos da indenização de seguro patrimonial para reconstrução do Imóvel, a cada 60 (sessenta) dias, sendo que a utilização integral dos recursos deverá ser comprovada em até 360 (trezentos e sessenta) dias contados do recebimento de tais recursos. Caso os recursos não sejam utilizados para reconstrução do Projeto Imobiliário no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias contados do seu recebimento, nos termos acima, a Companhia deverá utilizar os recursos recebidos a título de indenização de seguro patrimonial referentes ao Imóvel para resgatar antecipadamente as Debêntures ou, caso os recursos não sejam suficientes para o resgate antecipado da totalidade das Debêntures (“Resgate Antecipado Obrigatório”), amortizar extraordinariamente as Debêntures (“Amortização Extraordinária Obrigatória”), exceto se deliberado de forma diversa pela Debenturista, conforme aprovado pelos titulares dos CRI, sendo certo que o Prêmio a ser indicado na Escritura de Emissão não será devido neste caso. Na hipótese de (i) um sinistro total do Projeto Imobiliário ou sinistro parcial que corresponda a percentual superior ao indicado acima; ou (ii) desapropriação ou confisco que implique perda da totalidade do Projeto Imobiliário, os valores decorrentes da indenização de seguro patrimonial e/ou pagos a título de indenização referentes ao Imóvel serão utilizados obrigatoriamente para o Resgate Antecipado Obrigatório ou Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, observados os termos, prazos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão, exceto se deliberado de forma diversa pela Debenturista, conforme aprovado pelos titulares dos CRI. Adicionalmente, quaisquer valores recebidos pela Securitizadora a título de indenização decorrente de seguro de lucros cessantes do Imóvel recebidos em caso de sinistro parcial ou total serão utilizados para o pagamento das parcelas da remuneração de cada um dos CRI correspondente ao período indenizado, conforme aplicável, exceto se deliberado de forma diversa pela Debenturista, conforme aprovado pelos titulares dos CRI, sendo certo que os recursos que sobejarem após o pagamento do período sendo indenizado serão transferidos para conta de livre movimentação de titularidade da Companhia, nos

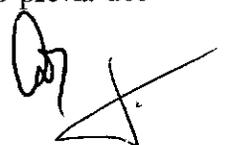


2023
29 10 19

termos a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido). Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório, os Debenturistas farão jus ao pagamento do Saldo Devedor, sem a incidência de qualquer prêmio (“Valor do Resgate Antecipado Obrigatório”); e (b) na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória, os Debenturistas farão jus ao pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures a ser amortizada, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescida da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória e, caso aplicável, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data da referida amortização, sem a incidência de qualquer prêmio.

XXVII. Amortização Extraordinária Obrigatória por Insuficiência de Potencial de Construção. A Companhia participará de leilão para adquirir Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC no âmbito da 5ª Distribuição Pública de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC pela Prefeitura no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (“CEPAC”), os quais poderão ser objeto da Cessão Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária. Caso os CEPAC efetivamente adquiridos pela Companhia não sejam vinculados ao Imóvel em até (i) 30 (trinta) dias a contar da data do leilão, ou (ii) 120 (cento e vinte) dias contados da data da integralização dos CRI, o que ocorrer primeiro (“Prazo para Vinculação dos CEPAC”), a Companhia deverá realizar o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória, conforme o caso, das Debêntures em valor correspondente aos CEPAC por ela adquiridos e não vinculados em até 18 (dezoito) meses contados do final do Prazo para Vinculação dos CEPAC. O procedimento para o resgate antecipado obrigatório ou amortização extraordinária obrigatória seguirá o que será disposto na Escritura de Emissão.

XXVIII. 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, as quais seguirão o padrão de mercado para operações similares, e incluirão, entre outras hipóteses, o inadimplemento de obrigações previstas na Escritura de Emissão e/ou assumidas perante terceiros, existência de protestos, descumprimento de decisões judiciais, pedidos de falência ou de recuperação judicial, alteração no controle societário da Companhia, incorporação, fusão ou cisão da Companhia sem autorização prévia dos



UNIBAN

2019

debenturistas, ou oneração de ativos, observados os valores de referência, prazos de cura, exceções e ressalvas a serem definidos na Escritura de Emissão;

XXIX. Garantias Reais. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia relativas às Debêntures e demais obrigações assumidas no âmbito das Emissões (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas as seguintes garantias reais (“Garantias Reais”): (a) alienação fiduciária do Imóvel e de imóveis de titularidade da BREF 4 e da BREF 6 (“Alienação Fiduciária do Imóvel”), a ser constituída nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Companhia, a BREF 4 e a BREF 6 e a Securitizadora (“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel”); (b) cessão fiduciária (a) sobre a totalidade dos direitos creditórios, presentes, atualmente de titularidade da Companhia, da BREF 4 e da BREF 6 decorrentes (i) dos aluguéis devidos em razão da locação do Imóvel e dos imóveis de titularidade das SPes, e (ii) das indenizações das apólices de seguro do Imóvel que excedam 2/3 (dois terços) do valor do Imóvel; e (b) dos CEPAC, sob condição suspensiva (sendo os itens (a) e (b) acima, em conjunto, a “Cessão Fiduciária”), a ser constituída nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária em Garantia e Outras Avenças” a ser celebrado entre a Securitizadora, a Companhia, a BREF 4 e a BREF 6, entre outros (“Contrato de Cessão Fiduciária”); e (c) alienação fiduciária da totalidade de ações de emissão da Companhia, da BREF 4 e da BREF 6 de titularidade do BREF III Fundo de Investimentos em Participações – Multiestratégia (“FIP BREF III”), correspondentes a 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, da BREF 4 e da BREF 6, em benefício da Securitizadora (“Alienação Fiduciária de Ações”), a ser constituída nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças” a ser celebrado entre a Securitizadora, o FIP BREF III e, na qualidade de interveniente anuente, a Companhia, a BREF 4 e a BREF 6 (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações” e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel e o Contrato de Cessão Fiduciária, os “Contratos de Garantia”, e estes em conjunto com a Escritura de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização, os “Documentos da Securitização”).

XXX. Demais Características. As demais características das Debêntures e da Emissão se encontrar-se-ão descritas na Escritura de Emissão e nos demais documentos pertinentes.

UNICAP
29 10 19

5.3. Aprovar a constituição e outorga, pela Companhia, em garantia do integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia, pela BREF 4 e pela BREF 6 no âmbito das Emissões: (a) da Alienação Fiduciária do Imóvel, nos termos a serem previstos no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel; e (b) da Cessão Fiduciária, nos termos a serem previstos no Contrato de Cessão Fiduciária.

5.4. Autorizar os representantes legais da Companhia a tomarem todas as medidas e praticarem todos os atos necessários para a efetivação das deliberações ora aprovadas, incluindo, mas não se limitando a, (a) a contratação dos prestadores de serviços para fins da Emissão, tais como instituições financeiras para atuar como banco liquidante e escriturador das Debêntures e assessores legais; e (b) negociação dos termos e condições, e assinatura, conforme aplicável, da Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia, dos Documentos da Securitização e dos demais instrumentos (inclusive eventuais aditamentos que alterem determinados termos e condições da Emissão e das Debêntures, declarações e documentos auxiliares) necessários à realização da Emissão, à constituição das Garantias Reais e à realização da Operação de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Companhia;

5.5. Alterar o Estatuto Social da Companhia para incluir a previsão de que (i) as procurações outorgadas pela Companhia para fins de cumprimento de cláusula contratual poderão ser outorgadas por prazo indeterminado ou pelo prazo de validade do contrato a que estiverem vinculadas, bem como (ii) as procurações em nome da Companhia serão outorgadas por qualquer Diretor, agindo individualmente. Deste modo, o Artigo 12 do Estatuto Social da Companhia passará a vigorar com a seguinte redação:

“Artigo 12 – A representação da Companhia perante quaisquer terceiros, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, será realizada por. (i) qualquer um dos Diretores, agindo individualmente; ou (ii) por um único procurador, nomeado nos termos deste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral poderá deliberar sobre outras formas de representação da Companhia, em casos específicos.

Parágrafo 2º - As procurações em nome da Companhia serão outorgadas por qualquer dos Diretores, agindo individualmente. As procurações deverão especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas previstas no parágrafo 3º deste artigo, terão um período de validade limitado ao máximo de 01 (um) ano.

Parágrafo 3º - As procurações com finalidade ad judicium poderão ser outorgadas por prazo indeterminado e as



JUCESP

ATA

procurações outorgadas para fins de cumprimento de cláusula contratual poderão ser outorgadas por prazo indeterminado ou pelo prazo de validade do contrato a que estiverem vinculadas.”

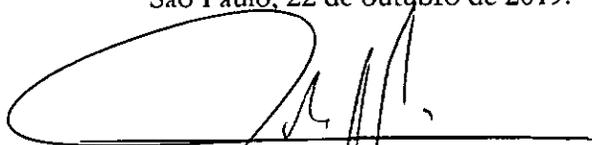
5.6. Ratificar todos os atos já praticados pelos representantes legais da Companhia, relacionados às deliberações acima.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi devidamente encerrada esta Assembleia Geral Extraordinária, da qual se lavrou a presente Ata, que foi lida, aprovada e assinada por todos os presentes.

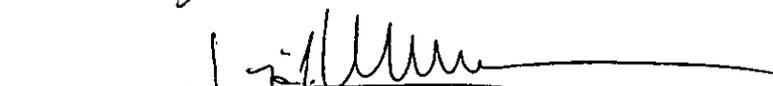
7. **ASSINATURAS:** Presidente: Carlos Roberto D'Amato, Secretário: Tarik Alexandre Maruno. Acionista: BREF III Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia (p. BRL Trust Investimentos Ltda., representada por sua administradora, Daniela Assarito Bonifacio Borovicz)

A presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio.

São Paulo, 22 de outubro de 2019.



Carlos Roberto D'Amato
Presidente



Tarik Alexandre Maruno
Secretário.

