

JUCESP  
11 11 19



JUCESP PROTOCOLO  
2.168.521/19-0



**BREF III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 4 S.A.**  
CNPJ/ME 27.182.796/0001-05  
NIRE 35.300.501.608

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
REALIZADA EM 30 DE OUTUBRO DE 2019**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 30 de outubro de 2019, às 9h30min, na sede social da **BREF III Empreendimentos Imobiliários 4 S.A.** ("Companhia"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 165, 17º andar, Sala 67, Vila Nova Conceição, CEP 04538-000.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a publicação de editais de convocação, na forma do disposto no artigo 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("LSA"), por estar presente a acionista única da Companhia, representando a totalidade do capital social, conforme assinatura constante no Livro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. **MESA:** Assumiu a presidência da mesa e o secretariado da reunião o Sr. **Tarik Alexandre Maruno**.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre (i) a retificação de determinados incisos do item 5.2 da AGE da Companhia realizada em 22 de outubro de 2019 ("AGE"), registrada na JUCESP sob o nº 565.453/19-1, que aprovou a 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\$ 225.000.000,00 (duzentos e vinte e cinco milhões de reais) ("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.; (ii) a ratificação das demais disposições constantes da AGE e de todos os atos praticados pelos representantes legais da Companhia relacionados às deliberações tomadas na AGE; e (iii) a autorização para a prática, pelos representantes legais da Companhia, de todo e qualquer ato necessário à realização das deliberações tomadas nesta assembleia.

5. **DELIBERAÇÕES:** Instalada a Assembleia, após a discussão das matérias, os Acionistas presentes deliberaram, por unanimidade, sem quaisquer ressalvas, reservas ou restrições:

(i) preparar a ata da presente Assembleia na forma de sumário dos fatos ocorridos.

(ii) retificar os incisos IX, XVII, XXIII, XXV e XXIX do item 5.2 da AGE, bem como incluir o inciso XXXI ao item 5.2 da AGE, que passam a ter as seguintes redações:

**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**

DUCESP  
11 11 19

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." ("Escritura de Emissão"), a ser celebrada entre a Companhia e a Securitizadora:

(...)

**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 empreendimento imobiliário de natureza não residencial, incluindo em sua maior parte, a construção de uma ou mais torres de escritórios corporativos, com coeficiente máximo de aproveitamento de até 67.363,52m<sup>2</sup> ("Coeficiente Máximo de Aproveitamento"), sendo certo que para atingir tal Coeficiente Máximo de Aproveitamento, será necessário vincular aproximadamente 58.694 (cinquenta e oito mil, seiscentos e noventa e quatro) CEPAC ao Imóvel ("Projeto Imobiliário") e/ou (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.

(...)

**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 locada a terceiros ("Estabilização"). Para fins de cálculo da Estabilização, deve-se considerar o somatório da área com contratos de locação celebrados, cuja carência remanescente não seja superior a 12 (doze) meses.

(...)

**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 ("Boletim de Subscrição"). As Debêntures serão integralizadas à vista, nos termos do Boletim de Subscrição, em moeda corrente nacional, (i) pelo seu Valor Nominal

DUCEAP  
11 11 19

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. Caso a Debenturista manifeste que não tem a intenção de integralizar determinada quantidade de Debêntures, tais Debêntures serão canceladas, devendo a Escritura 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 integralizadas e o Valor Total da Emissão. Para os fins desta ata, define-se "Data de Integralização" cada data em que ocorra a efetiva integralização de Debêntures.

(...)

**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. A Companhia deverá comunicar aos Debenturistas com cópia ao Agente Fiduciário por meio de publicação de anúncio, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão ou, a exclusivo critério da Companhia, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Companhia a cada Debenturista, com 90 (noventa) dias de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo ("Comunicação de Resgate Antecipado"). Não obstante o disposto acima, mediante envio de notificação com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis, a Companhia poderá realizar o Resgate Antecipado Facultativo a qualquer tempo, até o 90º (nonagésimo) dia contado da Comunicação de Resgate Antecipado ("Prazo do Resgate Antecipado Facultativo"). Neste caso, 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 dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definidos) devidos e não pagos até a data do referido resgate, bem como de um prêmio ("Prêmio por Resgate Antecipado Facultativo"), composto: (1) da Remuneração que seria devida até final do Prazo do Resgate Antecipado Facultativo, calculada pro rata die a partir da data de realização Resgate Antecipado Facultativo, calculada conforme a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão; e (2) do prêmio a ser indicado na Escritura de Emissão, conforme aplicável, calculado sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures na data do pagamento do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de

DUCEAP  
11 11 19

Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo, dos Encargos Moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate ("Saldo Devedor"), com base na data de realização do Resgate Antecipado Facultativo ("Valor do Resgate Antecipado"). O Resgate Antecipado Facultativo será realizado pelo Saldo Devedor, sem acréscimo de qualquer 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 do 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. Nas hipóteses previstas acima, a Emissora deverá comunicar os Debenturistas a respeito do Resgate Antecipado Facultativo com cópia ao Agente Fiduciário por meio de publicação de anúncio, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão ou, a exclusivo critério da Companhia, por meio da Comunicação de Resgate Antecipado, nos seguintes prazos: (i) caso o Resgate Antecipado Facultativo seja realizado em razão do subitem (a) acima, a Companhia deverá notificar o Debenturista com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis; (ii) caso o Resgate Antecipado Facultativo seja realizado em razão do subitem (b) acima, a Companhia deverá notificar o Debenturista com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, descontado o tempo decorrido desde o pedido de anuência para a alteração de Controle; e (iii) caso o Resgate Antecipado Facultativo seja realizado em razão do subitem (c) acima, a Companhia deverá notificar o Debenturista com antecedência mínima de 90 (noventa) dias. 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.

(...)

**XXIX. Garantias Reais.** Em garantia do fiel, integral 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 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 Companhia, da BREF 5 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 5 e a BREF 6 e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel"); (b) cessão fiduciária sobre a totalidade (a) dos direitos creditórios, presentes ou futuros, atualmente de titularidade da Companhia, da BREF 5 e da BREF 6 ou que venham ser de titularidade da Companhia, da BREF 5 e da BREF 6 decorrentes (1) dos aluguéis devidos em razão da locação do Imóvel à Companhia

DUCEAP  
11 11 19

Brasileira de Distribuição, (2) das indenizações das apólices de seguro do Imóvel que excedam 2/3 (dois terços) do valor do Projeto Imobiliário; (3) dos direitos creditórios emergentes da exploração econômica do Projeto Imobiliário; (4) montantes depositados nas contas dos arrecadadoras dos CRI ("Contas Arrecadadoras"), a qualquer tempo, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária, incluindo todos os créditos, títulos, bens e direitos, frutos, valores e rendimentos decorrentes das aplicações financeiras existentes ou feitas de tempos em tempos com os recursos depositados e/ou vinculados às Contas Arrecadadoras, presentes ou futuros; 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 5 e a BREF 6, entre outros ("Contrato de Cessão Fiduciária"); e (c) alienação fiduciária da totalidade de ações de emissão da Companhia, da BREF 5 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 5 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 5 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").

**XXXI. Amortização Extraordinária Facultativa.** Nos termos a serem previstos no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, caso a Companhia opte pelo desenvolvimento, a qualquer tempo, de apenas a uma torre do Projeto Imobiliário a Securitizadora deverá, mediante solicitação da Companhia, liberar parcialmente a Alienação Fiduciária do Imóvel sobre a metragem do terreno que não será utilizada na construção da aludida torre do Projeto Imobiliário ("Liberação Parcial"), sendo certo que, sem prejuízo das demais disposições da Escritura de Emissão e do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, uma vez realizada a Liberação Parcial, a Companhia poderá dispor livremente da parcela do Imóvel objeto da referida Liberação Parcial, que deixará de estar sujeita às restrições da Escritura de Emissão e dos Contratos de Garantia. A Liberação Parcial do Imóvel, a qual independerá de aprovação dos Debenturistas ou dos Titulares de CRI, será condicionada à amortização extraordinária das Debêntures, em valor proporcional à metragem do Imóvel objeto de Liberação Parcial ("Amortização Extraordinária Facultativa"), e ao pagamento do prêmio a ser previsto na Escritura de Emissão. A Amortização Extraordinária Facultativa poderá ser realizada a qualquer tempo, mediante comunicação da Companhia aos Debenturistas nesse sentido, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio de publicação de anúncio, nos termos da Escritura de Emissão ou, a exclusivo critério da Companhia, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Companhia a cada Debenturista, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa (...)"

JUCESP  
11 11 19

(iii) ratificar todos os demais termos constantes da AGE, bem como todos os atos já praticados pelos representantes legais da Companhia com relação às deliberações tomadas na AGE; e

(iv) 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 à celebração de aditamento à escritura de emissão das Debêntures.

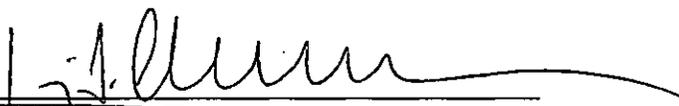
6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, foram suspensos os trabalhos da presente assembleia pelo tempo necessário à lavratura desta ata no livro próprio. Após a lavratura da ata, a presente foi lida, conferida, achada conforme e aprovada, e, encerrados os trabalhos, foi então assinada por todos os presentes. **ASSINATURAS:** Presidente e 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)

---

**Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.**

São Paulo, 30 de outubro de 2019.

Mesa:

  
Tarik Alexandre Maruno  
Presidente e Secretário da Mesa

