



JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/ME 08.294.224/0001-65
NIRE 35.300.333.578
Companhia Aberta

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 05 DE DEZEMBRO DE 2019**

Data, Hora e Local: Em 05 de dezembro de 2019, às 10h30 horas, na sede social da JHSF Participações S.A. ("Companhia"), localizada na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com a presença de membros por meio de teleconferência, na forma do artigo 20 do Estatuto Social da Companhia.

Convocação e Presença: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 20, parágrafo quarto, do Estatuto Social da Companhia, em função da participação de todos os membros do Conselho de Administração, quais sejam, os Srs. Ariovaldo dos Santos, Eduardo Silveira Camara, José Auriemo Neto, Luiz Gonzaga de Mello Belluzo, Osvaldo Roberto Nieto, Richard Barczinski e Thiago Alonso de Oliveira.

Mesa: Presidente: Sr. José Auriemo Neto; **Secretário:** Sr. Thiago Alonso de Oliveira.

Ordem do dia: Examinar, discutir e deliberar sobre: **(i)** a realização, pela Companhia, da sua 8ª (oitava) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em duas séries, para colocação privada da Companhia ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), a ser realizada nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 8ª (Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, em Duas Séries, para Colocação Privada, da JHSF Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Companhia, a True Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 ("Securitizadora") e, na qualidade de interveniente anuente e agente fiduciário dos CRI, a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Agente Fiduciário" e "Escritura de Emissão", respectivamente), que serão oportunamente utilizadas em operação de securitização; **(ii)** a constituição, pela Companhia, sobre um dos Imóveis Lastro ("Imóvel Inicial"), de propriedade da Companhia, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo); **(iii)** a constituição, pela



Companhia, da cessão fiduciária sob condição suspensiva sobre os CEPAC, de titularidade da Companhia, que venha a ser adquirido pela Companhia no âmbito do Leilão, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo); **(iv)** a autorização à diretoria da Companhia, ou aos seus procuradores, para praticar todos e quaisquer atos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e a constituição da garantia real deliberada nos itens (ii) e (iii) acima; e **(v)** a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia, ou por seus procuradores, para a realização da Emissão e a constituição das garantias reais deliberadas nos itens acima.

Deliberações: Após discutida a matéria constante da Ordem do Dia, os membros do Conselho de Administração, por unanimidade e sem ressalvas, deliberaram o quanto segue:

I) Aprovar a realização da Emissão, nos termos do artigo 59, parágrafo 4º, da Lei das Sociedades por Ações, de acordo com o artigo 21, inciso (xix) do Estatuto Social da Companhia, e a celebração pela Companhia, na qualidade de emissora, da Escritura de Emissão, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas no âmbito da Escritura de Emissão:

a. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Companhia, em sua integralidade, exclusivamente para **(i)** o pagamento de despesas e gastos futuros e/ou **(ii)** o reembolso das despesas e gastos incorridos conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão, em ambos os casos relacionados à aquisição de terrenos, projetos, investimentos e construção de empreendimento a ser construído nos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão ("Imóvel Lastro") que será realizado de forma faseada ("Empreendimento") correspondendo a duas fases ("Primeira Fase" e "Segunda Fase", respectivamente), observada, em conjunto para ambas as fases, o cronograma indicativo da destinação dos recursos, conforme previsto no Anexo II da Escritura de Emissão e **(a)** a necessidade de formalização de instrumento de permuta com os atuais proprietários de um dos Imóveis Lastro ("Imóvel de Terceiro" e "Instrumento de Permuta", respectivamente), observado que após a formalização do Instrumento de Permuta, o Imóvel de Terceiro passará a integrar a definição de Imóvel Lastro; e **(b)** a necessidade de formalização pela Companhia de escritura definitiva de compra e venda de dois dos Imóveis Lastro ("Imóveis 3" e "Escritura de Compra e Venda", respectivamente"), observado que



após a formalização da Escritura de Compra e Venda, o Imóvel 3 passará a integrar a definição de Imóvel Lastro;

- b. Vinculação à Operação de Securitização:** Após a subscrição e integralização das Debêntures pela Securitizadora, a Securitizadora será a única titular **(i)** das Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Companhia no âmbito das Debêntures da Primeira Série, 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 da Primeira Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários da Primeira Série"); e **(ii)** das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo), passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Companhia no âmbito das Debêntures da Segunda Série, 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 da Segunda Série, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários da Segunda Série" e, em conjunto com Créditos Imobiliários da Primeira Série, "Créditos Imobiliários");
- c. Número da Emissão:** A 8ª (oitava) emissão de debêntures da Companhia;
- d. Número de Séries:** A Emissão será realizada em 2 (duas) séries, sendo a primeira série de debêntures referida como "Debêntures da Primeira Série", a segunda série de debêntures referida como "Debêntures da Segunda Série";
- e. Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de R\$120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), sendo **(i)** R\$48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) correspondentes às Debêntures da Primeira Série; e **(ii)** R\$72.000.000,00 (setenta e dois milhões de reais) correspondentes às Debêntures da Segunda Série;



- f. **Quantidade de Debêntures:** Serão emitidas 120.000 (cento e vinte mil) Debêntures, sendo **(i)** 48.000 (quarenta e oito mil) Debêntures da Primeira Série; e **(ii)** 72.000 (setenta e duas mil) Debêntures da Segunda Série;
- g. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário");
- h. **Data de Emissão:** Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 09 de dezembro de 2019 ("Data de Emissão");
- i. **Prazo e Data de Vencimento:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 10 (dez) anos e 1 (um) dia a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de dezembro de 2029 ("Data de Vencimento");
- j. **Colocação:** 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;
- k. **Prazo e Forma de Subscrição e Integralização:** As Debêntures serão subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura de boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo IV da Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição"). As Debêntures de cada uma das séries 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, acrescido da respectiva Remuneração, 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 da Escritura de Emissão, define-se "Data de Integralização" cada data em que ocorra a efetiva subscrição e integralização de Debêntures;



- l. 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;
- m. Conversibilidade:** As Debêntures não serão conversíveis em ações da Companhia;
- n. Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures passarão a ser da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, caput, da Lei das Sociedades por Ações, quando for registrada a Alienação Fiduciária de Imóvel, o que ocorrer primeiro.
- o. Atualização Monetária das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será atualizado monetariamente;
- p. Remuneração das Debêntures:** Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures incidirão juros remuneratórios, a partir da primeira Data de Integralização, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI “*over extra grupo*” - Depósitos Interfinanceiros de um dia, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página da internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Spread” e “Remuneração”, respectivamente). 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 definida) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão;
- q. Pagamento da Remuneração:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão, os valores relativos à Remuneração deverão ser pagos, sem carência a partir da Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 09 de janeiro de 2020 e o



último, na Data de Vencimento (cada uma das datas, "Data de Pagamento de Remuneração"), conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo V da Escritura de Emissão;

- r. **Amortização Programada:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento;
- s. **Repactuação Programada:** As Debêntures não serão objeto de repactuação programada;
- t. **Resgate Antecipado Obrigatório Total por Série:** A Companhia deverá tomar todas as medidas previstas na Escritura de Emissão para a realização do resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures da Primeira Série com o consequente cancelamento de tais Debêntures da Primeira Série ("Resgate Antecipado Obrigatório Total da Primeira Série") em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que, cumulativamente, for obtido o Habite-se relacionado à Primeira Fase do Empreendimento ("Evento para Resgate Obrigatório da Primeira Série"). A Companhia deverá tomar todas as medidas previstas na Escritura de Emissão para a realização do resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures da Segunda Série com o consequente cancelamento de tais Debêntures da Segunda Série ("Resgate Antecipado Obrigatório Total da Segunda Série") e, em conjunto com o Resgate Obrigatório Total da Primeira Série, "Resgate Antecipado Obrigatório Total") em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que, cumulativamente, for obtido o Habite-se relacionado à Segunda Fase do Empreendimento ("Evento para Resgate Obrigatório da Segunda Série"). O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório Total, dos Encargos Moratórios (conforme abaixo definidos) devidos e não pagos até a data do referido resgate ("Valor do Resgate Antecipado");



- u. **Oferta de Resgate Antecipado Total Obrigatória:** 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 ("Leilão") pela Prefeitura da cidade de São Paulo ("Prefeitura") no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima ("CEPAC"). Caso **(i)** os CEPAC não sejam vinculados ao Imóvel Lastro em até 120 (cento e vinte) dias a contar da data do Leilão ("Prazo para Vinculação dos CEPAC"), observado que referido prazo poderá ser prorrogado mediante deliberação da Debenturista, conforme manifestação dos titulares de CRI; **(ii)** a Companhia não formalize o Instrumento de Permuta e a Escritura de Compra e Venda em até 1 (um) ano a contar da data do Leilão ("Prazo de Aquisição dos Imóveis") observado que referido prazo poderá ser prorrogado mediante deliberação da Debenturista, conforme manifestação dos titulares de CRI; ou **(iii)** a Companhia descontinuar, por qualquer motivo, o Empreendimento, a Companhia deverá, em todos os casos, obrigatoriamente realizar oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures da Primeira e das Debêntures da Segunda Série, endereçada a todos os Debenturistas, sem distinção, sendo assegurado a todos os Debenturistas igualdade de condições para aceitar o resgate das Debêntures de sua titularidade ("Oferta de Resgate Antecipado Obrigatória"). O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do referido resgate antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do efetivo resgate e de eventual prêmio a ser oferecido pela Companhia, a seu exclusivo critério, que não poderá ser negativo ("Valor da Oferta de Resgate");
- v. **Local e Horário de Pagamento:** Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Companhia no dia do respectivo pagamento **(i)** no caso das Debêntures da Primeira Série, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI 1, qual seja, conta corrente nº 35076-5, agência 0350, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Debenturista ("Conta Centralizadora 1"); e **(ii)** no caso das Debêntures da Segunda Série, mediante depósito na conta do patrimônio separado dos CRI 2, qual seja, conta corrente nº 35084-9, agência 0350, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., de titularidade da



Debenturista (“Conta Centralizadora 2” e, em conjunto com a Conta Centralizadora 1, “Contas Centralizadoras”);

- w. Garantias Reais:** A fim de garantir o 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 em razão das Debêntures, o que inclui, principalmente, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Companhia em razão das Debêntures, abrangendo a sua amortização, atualização monetária, Remuneração, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas da Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos Encargos Moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, imposto de transmissão *inter vivos*, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares de CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares de CRI, da Escritura de Emissão, do Contrato de Garantia, bem como dos demais documentos da Operação de Securitização, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito (“Obrigações Garantidas”), será constituída alienação fiduciária sobre o Imóvel Inicial, de propriedade da Companhia, em benefício da Securitizadora (“Alienação Fiduciária de Imóvel” ou “Garantia Real”), a ser constituída nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças” a ser celebrado entre a Companhia e a Securitizadora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel” ou “Contrato de Garantia”);
- x. Aquisição Facultativa:** A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações e na regulamentação aplicável, adquirir as Debêntures por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário, devendo tal fato constar do relatório da administração e das demonstrações financeiras da Companhia, ou por valor superior ao Valor Nominal Unitário, desde que observadas a regulamentação aplicável;



- y. Vencimento Antecipado:** As Debêntures poderão ser declaradas antecipadamente vencidas, nas hipóteses e nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, na ocorrência das seguintes hipóteses, aplicando-se o disposto na Escritura de Emissão:
- (i)** o inadimplemento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária devida aos Debenturistas na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Garantia, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar da data de pagamento;
 - (ii)** **(a)** decretação de falência da Companhia ou de sociedade ou pessoa que seja sua controlada ou coligada (direta ou indireta), controladora (ou do grupo de controle) ou sociedades sob controle comum (“Grupo Econômico”); **(b)** pedido de autofalência formulado pela Companhia ou por sociedade integrante de seu Grupo Econômico; **(c)** pedido de falência da Companhia ou de sociedade integrante de seu Grupo Econômico, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou **(d)** pedido de recuperação judicial e/ou extrajudicial formulado pela Companhia ou por sociedade integrante de seu Grupo Econômico, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente do respectivo pedido;
 - (iii)** liquidação, dissolução ou extinção da Companhia;
 - (iv)** caso a Companhia ou sociedade integrante de seu Grupo Econômico ou qualquer de suas partes relacionadas pratique qualquer ato visando anular, invalidar, tornar inexecutável, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial (perante autoridade competente), as Debêntures, a Escritura de Emissão, os Créditos Imobiliários e/ou a Alienação Fiduciária de Imóvel;
 - (v)** cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Companhia, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão ou dos documentos da Operação de Securitização;



- (vi) caso seja constituído pela Companhia ou qualquer de suas partes relacionadas qualquer ônus sobre a fração ideal da Companhia no Imóvel Lastro objeto do Contrato de Garantia, exceto os ônus constituídos nos termos do Contrato de Garantia;
- (vii) caso a Companhia utilize a fração ideal do Imóvel Lastro de sua titularidade como lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou qualquer outro tipo de operação de financiamento;
- (viii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade, total ou parcial, da Escritura de Emissão, das Debêntures e/ou do Contrato de Garantia que a Companhia der causa;
- (ix) aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita na Escritura de Emissão;
- (x) descumprimento pela Companhia ou por sociedade integrante de seu Grupo Econômico da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, exceto aquelas **(a)** discutidas pela Companhia de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, estejam com sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou **(b)** cujo descumprimento não resulta em um efeito adverso relevante;
- (xi) descumprimento pela Companhia ou por sociedade integrante de seu Grupo Econômico das leis anticorrupção; e
- (xii) descumprimento pela Companhia ou por sociedade integrante de seu Grupo Econômico da legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo.
- (xiii) não seja verificada a celebração entre a Emissora e a XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII e/ou outros fundos geridos pela XP Vista Asset Management Ltda (“Fundos XP”) de instrumento particular de compra e venda de ações de emissão de uma ou mais sociedades de propósito



específico constituídas pela Companhia para deterem o Imóvel Lastro (em conjunto "Instrumento de Aquisição"), no prazo de até 120 (cento e vinte) dias a contar da presente data;

- (xiv)** caso o Instrumento de Aquisição seja rescindido, por qualquer razão, nos termos do referido instrumento;
- (xv)** arresto, sequestro ou penhora da fração ideal de titularidade da Companhia de qualquer um dos Imóveis Lastro ou outra medida de qualquer autoridade governamental que implique perda de parte ou da totalidade da fração ideal de titularidade da Companhia do Imóvel Lastro, que não seja sanado no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência da respectiva notificação ou que não esteja sendo discutido pela Companhia de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (xvi)** transformação da forma societária da Companhia de sociedade por ações para qualquer outro tipo societário, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xvii)** alteração ou modificação do objeto social da Companhia, que modifique substancialmente as atividades por ela praticadas atualmente;
- (xviii)** exceto se previamente autorizada, de forma expressa e por escrito, pelos Debenturistas, mudança ou transferência, a qualquer título, do controle societário da Companhia ou de suas controladas, direta ou indiretamente, de forma que seus atuais controladores indiretos: **(a)** passem a possuir menos de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) ação do seu capital votante; ou **(b)** deixem por qualquer motivo de exercer o seu controle societário efetivo, bem como se houver incorporações, cisões, fusões ou reorganizações societárias que resultem em alteração do controle societário indireto efetivo da Companhia;
- (xix)** se a Companhia ceder, transferir ou gravar, total ou parcialmente quaisquer de seus direitos e/ou suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias assumidas na Escritura de Emissão ou no Contrato de Garantia;



- (xx)** vencimento antecipado de quaisquer empréstimos, financiamentos ou operações de dívida ou financeiras (“Dívida Financeira”) da Companhia ou integrante de seu Grupo Econômico (ainda que na condição de garantidora), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;
- (xxi)** redução do capital social da Companhia sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se para absorção de prejuízos;
- (xxii)** distribuição de dividendos caso a Companhia esteja inadimplente com quaisquer obrigações prevista na Escritura de Emissão ou nos demais documentos da operação de securitização;
- (xxiii)** concessão de mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos pela Companhia a integrante do Grupo Econômico **(a)** que comprometa a capacidade financeira e a solvência da Companhia; ou **(b)** caso a Companhia esteja inadimplente com quaisquer obrigações prevista na Escritura de Emissão ou nos demais documentos da Oferta;
- (xxiv)** constituição e/ou prestação pela Companhia de quaisquer garantias fidejussórias, ônus e/ou qualquer outra modalidade de obrigação que limite, sob qualquer forma, a propriedade, titularidade, posse e/ou controle sobre a fração ideal de titularidade da Companhia sobre o Imóvel Lastro;
- (xxv)** se houver o descumprimento pela Companhia no prazo e forma devidos, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas na Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Garantia, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contado da notificação que a Securitizadora tenha feito à Companhia nesse sentido;
- (xxvi)** se a Companhia tiver prestado qualquer informação ou declaração falsa, imprecisa ou incompleta na Escritura de Emissão ou no Contrato de Garantia de que seja parte, não sanada em 15 (quinze) dias corridos



contados da data em que tomar conhecimento de referida falsidade, imprecisão ou incompletude;

- (xxvii)** decisão judicial em segunda instância ou arbitral, que possa afetar adversamente o pagamento das Debêntures e/ou a exequibilidade da Alienação Fiduciária de Imóvel, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou que não esteja sendo discutido pela Companhia de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (xxviii)** não formalização e constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel nas condições e nos prazos previstos na Escritura de Emissão e/ou no Contrato de Garantia;
- (xxix)** não formalização e constituição de alienação fiduciária sobre os Imóveis 3 de titularidade da Companhia, mediante a celebração e registro de contrato de alienação fiduciária de imóvel em termos substancialmente similares ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão, exceto se após referido prazo estiver pendente apenas o registro de referido contrato em razão de exigência apresentadas pelo cartório de registro de imóveis;
- (xxx)** não formalização e constituição de alienação fiduciária sobre o Imóvel de Terceiro de titularidade da Companhia, mediante a celebração e registro de contrato de alienação fiduciária de imóvel em termos substancialmente similares ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no prazo de até 1 (um) ano contado da data de assinatura da Escritura de Emissão, exceto se após referido prazo estiver pendente apenas o registro de referido contrato em razão de exigência apresentadas pelo cartório de registro de imóveis;
- (xxxi)** não formalização e constituição de cessão fiduciária, sob condição suspensiva, sobre os CEPAC adquiridos pela Companhia no âmbito do Leilão, mediante a celebração e registro de contrato de cessão fiduciária no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão;



- (xxxii)** protesto legítimo de títulos contra a Companhia ou por sociedade integrante de seu Grupo Econômico, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de intimação para pagamento do respectivo protesto, tiver sido comprovado que: **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; e que **(b)** foi cancelado ou sustado ou **(c)** a exigibilidade do protesto foi suspensa por decisão judicial;
- (xxxiii)** sentença condenatória transitada em julgado contra a Companhia ou sociedade integrante de seu Grupo Econômico, de caráter fiscal, ambiental ou de defesa da concorrência, entre outros, de valor individual ou agregado superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se a Companhia realizar o pagamento ou acordo para pagamento da sentença condenatória e desde que referido pagamento não impacte o Empreendimento ou seu desenvolvimento;
- (xxxiv)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, que possam comprovadamente comprometer a continuidade das atividades da Companhia e o cumprimento de suas obrigações previstas na Escritura de Emissão;
- (xxxv)** cisão, fusão, incorporação da Companhia (no qual referida sociedade é a incorporada) ou incorporação de ações da Companhia que impacte negativamente o Empreendimento ou seu desenvolvimento, exceto **(a)** se previamente autorizada, de forma expressa e por escrito, pelos Debenturistas; ou **(b)** reorganizações societárias que sejam de conhecimento público na presente data;
- (xxxvi)** não pagamento, pela Companhia, de sentenças judicial transitadas em julgado ou decisões arbitrais cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em



outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão;

(xxxvii) arresto, sequestro ou penhora de bens ou ativos da Companhia ou outra medida de qualquer autoridade governamental que implique perda de bens e/ou ativos da Companhia cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, conforme reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, sequestro ou a penhora foi contestado de boa fé e obtido efeito suspensivo ou substituído por outra garantia; e

(xxxviii) venda, transferência de ativos ou constituição de gravames sobre ativos da Companhia que, de forma individual ou agregada, comprometa a capacidade financeira e a solvência da Companhia;

z. Demais características e aprovação da Escritura de Emissão: As demais características e condições da Emissão e das Debêntures serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão.

II) a constituição pela Companhia da Garantias Real em favor da Securitizadora, em garantida das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

III) a constituição pela Companhia de cessão fiduciária, sob condição suspensiva, sobre os CEPAC adquiridos pela Companhia no âmbito do Leilão, mediante a celebração de instrumento particular de cessão fiduciária;

IV) autorizar à diretoria da Companhia, ou aos seus procuradores, para praticar todos e quaisquer atos, bem como celebrar todos e quaisquer documentos, necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e a constituição da Garantia Real deliberada nos itens acima; e



V) ratificar todos e quaisquer atos já praticados pela diretoria da Companhia, ou por seus procuradores, para a realização da Emissão e a constituição da Garantia Real deliberada nos itens acima.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata, a qual foi lida, achada conforme e assinada por todos os Conselheiros presentes.

Assinaturas: Mesa: Presidente: José Auriemo Neto; e **Secretário:** Thiago Alonso de Oliveira. **Membros do Conselho de Administração:** Ariovaldo dos Santos, Eduardo Silveira Camara, José Auriemo Neto, Luiz Gonzaga de Mello Belluzo, Osvaldo Roberto Nieto, Richard Barczinski e Thiago Alonso de Oliveira.

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

São Paulo, 05 de dezembro de 2019.

Thiago Alonso de Oliveira
Secretário