**TERCEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

entre

**R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

*como Emissora,*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*como Agente Fiduciário*

*representando a comunhão dos titulares das debêntures objeto da presente Emissão,*

e

**BREOF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES**,

**BREOF EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS II LTDA.**

e

**BREOF PARTNERS LTDA.**,

*na qualidade de intervenientes anuentes*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Datada de

[=] de [=] de 2021

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# TERCEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM SÉRIE ÚNICA, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS, DA R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente “Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.” (“**Aditamento**”):

Emissora e Ofertante das debêntures objeto desta Escritura de Emissão:

1. **R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, sala 53, Vila Olímpia, CEP 04.551-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 25.142.831/0001-29, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 35.300.505.620, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu estatuto social e identificados na respectiva página de assinatura deste instrumento (“Emissora”); e

Agente Fiduciário representando a comunhão dos Debenturistas (conforme abaixo definidos):

1. **SIMPLIFIC Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**,instituição financeira, atuando por sua filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano 466, Bloco B, Conj 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, representando a comunhão de titulares das Debêntures (conforme definido abaixo) objeto da presente escritura, neste ato representada por seu(s) representante(s) legal(is) devidamente autorizado(s) e identificado(s) na página de assinaturas do presente instrumento, na forma do seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”); e

Intervenientes Anuentes:

1. **BREOF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - MULTIESTRATEGIA**, fundo de investimento em participações, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 11.288.558/0001-30, neste ato representado por sua gestora, VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social (“BREOF FIP”);
2. **BREOF EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS II LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 418, 27º andar, sala A, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.019.386/0001-25, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social (“BREOF Empreendimentos Residenciais”);
3. **BREOF PARTNERS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, n.º 418, 27º andar, sala B, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.985.247/0001-93, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social (“BREOF Partners” e, conjuntamente com o BREOF FIP e o BREOF Empreendimentos Residenciais, os “Intervenientes Anuentes”).

Sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante designados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”, vêm, por meio desta e na melhor forma de direito, firmar o presente Aditamento, mediante as cláusulas e condições a seguir.

**CONSIDERANDO QUE:**

* 1. a Emissora, por meio de Assembleia Geral Extraordinária de acionistas da Emissora, realizada em 12 de dezembro de 2018, nos termos do artigo 59, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), cuja ata foi devidamente arquivada na JUCESP, em 28 de dezembro de 2018, sob o nº 600.587/18-6 e foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo (“DOESP”) e no jornal “O Dia”, em 09 de janeiro de 2019, nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações, deliberou e aprovou a 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com quirografária, em série única, da Emissora (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), para distribuição pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor (“Instrução CVM 476”) e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta”), a celebração da Escritura de Emissão (conforme abaixo definida) e dos demais documentos da Emissão e da Oferta;
  2. os termos e condições da Emissão e das Debêntures encontram-se descritos no “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado, em 12 de dezembro de 2018, entre a Emissora, o Agente Fiduciário e os Intervenientes Anuentes, o qual foi devidamente arquivado na JUCESP em 28 de dezembro de 2018, sob nº ED002742-0/000, nos termos do artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações (“Escritura de Emissão”);
  3. foi celebrado, no dia 23 de janeiro de 2019, o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A., devidamente arquivada na JUCESP, em 25 de fevereiro de 2019, sob o nº ED002742-0/001;
  4. foi celebrado em 23 de janeiro de 2020, Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos, da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A., devidamente arquivada na JUCESP, em 09 de junho de 2020, sob o nº ED002742-0/002;
  5. as Partes desejam realizar a alteração do tipo das debêntures, de Debêtures Não Conversíveis em Ações em Debêntures Conversíveis em Ações.
  6. em virtude do previsto no Considerando acima, de modo a manter consistência na redação da Escritura de Emissão, as Partes desejam alterar todos os dispostivos da Escritura de Emissão que tratam a respeito da Conversibilidade das Debêntures.
  7. diante do previsto nos Considerandos acima, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, em [=] de [=] de 2021, para deliberar sobre a alteração (i) do tipo da debêntures objeto da Escritura de Emissão, de simples em conversíveis em ações, da Escritura de Emissão, com a celebração, pela Emissora, do presente Aditamento (“AGE”);
  8. em razão do previsto nos Considerandos acima, foi realizada Assembleia Geral dos Debenturistas, em [=] de [=] de 2021, para deliberar sobre a alteração (i) do tipo da debêntures objeto da Escritura de Emissão, de simples em conversíveis em ações, da Escritura de Emissão, com a celebração, pela Emissora, do presente Aditamento (“AGD”); e
  9. em virtude do previsto nos Considerandos acima, as Partes desejam celebrar o presente Aditamento à Escritura de Emissão.

**RESOLVEM** as Partes, na melhor forma de direito, aditar a Escritura de Emissão, por meio do presente Aditamento, observadas as cláusulas, condições e características abaixo.

1. DEFINIÇÕES
   1. Os termos utilizados neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Aditamento, terão os significados que lhes são atribuídos na Escritura de Emissão, com relação à qual as Partes declaram conhecer e estar de acordo.
2. AUTORIZAÇÃO
   1. A celebração do presente Aditamento, pela Emissora, foi autorizada pela AGE e pela AGD.
3. REQUISITOS
   1. Este Aditamento será arquivado na JUCESP de acordo com o parágrafo 3º do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações.
   2. Este Aditamento deverá ser protocolado para arquivo na JUCESP no prazo até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva celebração.
   3. A Emissora deverá entregar ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original deste Aditamento arquivado na JUCESP, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo arquivamento.
4. ALTERAÇÕES
   1. Tendo em vista o disposto nos Considerandos acima, referente a Conversibilidade das Debêntures em ações, as Partes decidem alterar as Cláusulas 2, 5.11 e 7.1.1 da Escritura de Emissão, que passam a vigorar com a seguinte redação:

“*2. REQUISITOS*

*A 1ª (primeira) emissão de debêntures conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, da Emissora (“****Debêntures****”), para distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, sob regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“****Instrução CVM 476****”, e “****Emissão****” ou “****Oferta****”), será realizada com observância dos requisitos abaixo indicados:*”

“***5.11. Amortização e Conversibilidade***

* + 1. *Na hipótese de amortização extraordinária parcial das Debêntures, no montante de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente a quitação de 1.000 (mil) Debêntures, as 18.000 (dezoito mil) Debêntures remanescentes, emitidas pelo valor de R$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) (“Debêntures Remanescentes”), poderão ser convertidas, a exclusivo critério da Emissora ou da Debenturista, em ações ordinárias da Emissora, nominativas e sem valor nominal da Emissora e terão as mesmas características e condições e gozarão dos mesmos direitos e obrigações das demais ações ordinárias de emissão da Emissora, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sujeitas às condições estabelecidas abaixo.*
    2. *As Debêntures Remanescentes serão conversíveis em 01 (uma) nova ação ordinária, nos termos da Cláusula 5.11.1 acima.*
    3. *No momento em que a Emissora ou a Debenturista decida exercer a conversão das Debêntures (“Optante pela Conversão”), deverá enviar uma notificação para o Escriturador com a finalidade de informar o exercício da conversão (“Notificação de Conversão”). A Optante pela Conversão deverá enviar uma cópia da Notificação de Conversão ao Agente Fiduciário, à parte que não optou pela Conversão e a B3, para que se inicie o processo de conversão, respeitados os prazos e procedimentos constantes na presente Escritura e das normas vigentes cabíveis.*
    4. *Para fins desta Escritura será considerada como data de conversão das Debêntures Remanescentes o terceiro dia útil subsequente à data do protocolo da Notificação de Conversão, nos termos da Cláusula 5.11.3 acima (“Data de Conversão”).*
    5. *A Emissora deverá tomar todas as medidas necessárias para a formalização da conversão das Debêntures Remanescentes em ações, incluindo, mas não se limitando, (i) a qualquer ato societário exigido para a emissão de novas ações; (ii) ao registro das novas ações no Livro de Registro de Ações ou nas instituições prestadoras de serviços de escrituração das ações, conforme aplicável; (iii) ao envio dos documentos que comprovem o cumprimento dessas obrigações aos Debenturistas; (iv) se necessário for, a obtenção de qualquer consentimento, aprovação ou autorização, prévio ou subsequente, de qualquer indivíduo, pessoa jurídica, juízo ou Autoridade Governamental, para a implementação da conversão das Debêntures em ações da Emissora.*
    6. *A conversão das Debêntures Remanescentes em ações não importará em direito de preferência para os acionistas da Emissora, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 171 da Lei das Sociedades por Ações.*
    7. *As medidas necessárias informadas na Cláusula 5.11.5 serão tomadas em até 15 (quinze) dias úteis da Data da Conversão.*
    8. *A Ata de Assembleia Geral Extraordinária que aprovar o aumento do capital da Emissora em decorrência da conversão das Debêntures em ações deverá ser protocolada no prazo de 30 (trinta) dias subsequentes à efetivação do aumento, nos termos do inciso III e do parágrafo primeiro do artigo 166 da Lei das Sociedades por Ações.”*

*“7. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA*

* 1. ***Colocação e Procedimento de Distribuição***

*7.1.1. As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, sob regime de garantia firme de colocação, para totalidade das Debêntures, com a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“****Coordenador Líder****”), para o Valor Total da Emissão, nos termos do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Debêntures Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.” (“****Contrato de Distribuição****”), a ser celebrado entre a Emissora e o Coordenador Líder.”*

1. RATIFICAÇÃO
   1. As alterações feitas na Escritura de Emissão por meio deste Aditamento não implicam novação.
   2. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidos na Escritura de Emissão, que não tenham sido expressamente alterados por este Aditamento.
2. DISPOSIÇÕES GERAIS
   1. As Partes, neste ato, declaram que todas as obrigações assumidas na Escritura de Emissão se aplicam a este Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.
   2. A Emissora declara e garante, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas na Cláusula 12 da Escritura de Emissão permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento.
   3. O Agente Fiduciário declara e garante, neste ato, que todas as declarações e garantias previstas na Cláusula 11 da Escritura de Emissão permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas e eficazes na data de assinatura deste Aditamento.
   4. Este Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula 2 da Escritura de Emissão, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.
   5. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Aditamento; desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas, em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora previstas neste Aditamento, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora neste Aditamento ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
   6. Caso qualquer das disposições deste Aditamento venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.
   7. Este Aditamento deve ser regido e interpretado em conformidade com as leis da República Federativa do Brasil.
   8. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes celebram o presente Aditamento em 3 (três) vias de igual forma e teor e para o mesmo fim, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [=] de [=] de 2021.

*(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)*

*(restante da página deixado intencionalmente em branco**)*

*(Página de assinaturas do “Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.”)*

**R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Kenneth Aron Wainer  Cargo: Diretor | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Giuliano Taschetti Ricci  Cargo: Diretor |

*(Página de assinaturas do “Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.”)*

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

|  |
| --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Matheus Gomes Faria  Cargo: Diretor |

*(Página de assinaturas do “Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.”)*

**BREOF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES – MULTIESTRATÉGIA**

por sua gestora VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Rodrigo Lacombe Abbud  Cargo: Diretor | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Kenneth Aron Wainer Cargo: Diretor |

*(Página de assinaturas do “Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.”)*

**BREOF EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS II LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Rodrigo Lacombe Abbud  Cargo: Administrador | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Kenneth Aron Wainer  Cargo: Administrador |

*(Página de assinaturas do “Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.”)*

**BREOF PARTNERS LTDA.**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Rodrigo Lacombe Abbud  Cargo: Administrador | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Kenneth Aron Wainer  Cargo: Administrador |

*(Página de assinaturas do “Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Distribuição Pública, com Esforços Restritos, da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.”)*

**Testemunhas:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome: RG: CPF: | 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nome: RG CPF: |