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 OFERTA PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO, DA R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado

(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 fazenda ("cnpj/mf") 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 35229975886, 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, de outro lado,

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, atuando por sua filial, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1.401, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de representante dos titulares das debêntures objeto da presente emissão ("Debenturistas"), neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário"); e

como intervenientes anuentes:

BREOF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES, fundo de investimento em participações, inscrito no CNPJ/MF 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/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, neste ato representada nos termos de seu Regulamento ("BREOF FIP");

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/MF sob o nº 13.019.386/0001-25, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("BREOF Empreendimentos Residenciais")

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/MF 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 Segundo Aditamento, mediante as cláusulas e condições a seguir.

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 12 de dezembro de 2018, as Partes celebraram o "*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em série única, para Oferta Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Escritura de Emissão"), conforme aditada em 23 de janeiro de 2019 para reger os termos e condições da 1ª (primeira) emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para oferta pública com esforços restritos de distribuição da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente);

(ii) Em 22 de janeiro de 2020, foi realizada Assembleia Geral de Debenturistas na sede da Emissora ("AGD"), na qual a unanimidade dos Debenturistas aprovou a alteração da redação das cláusulas 5.20.1 e 5.21.1, item "(i)", da Escritura de Emissão, autorizando o Agente Fiduciário a praticar, em conjunto com a Emissora, todos os atos necessários para refletir as alterações aprovadas em sede da AGD; e

(iii) Ante o exposto, as Partes desejam aditar a Escritura de Emissão para refletir as deliberações aprovadas em AGD.

RESOLVEM as Partes, na melhor forma de direito firmar o presente "*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 Oferta Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A.*" ("Segundo Aditamento"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA I

DO OBJETO

1.1. Constitui objeto deste Aditamento a alteração das Cláusula 5.20.1 e do item "(i)" da Cláusula 5.21.1 da Escritura de Emissão, conforme deliberado pela unanimidade dos Debenturistas em sede da AGD.

CLÁUSULA II
DAS ALTERAÇÕES À ESCRITURA DE EMISSÃO

2.1. Decidem as Partes alterar a Cláusula 5.20.1 da Escritura de Emissão, que passa a vigorar, na integra, a partir da presente data, com a seguinte redação:

> *"**5.20.1** Caso seja apurada a existência de lucro líquido acumulado nas demonstrações financeiras anuais da Emissora e 40% (quarenta por cento) deste lucro líquido for equivalente ou superior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, a Emissora deverá, em até 90 (noventa) dias corridos contados da data de divulgação da respectiva demonstração financeira, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476, realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Debêntures, com o consequente cancelamento de tais Debêntures ('Resgate Antecipado Obrigatório')."*

2.2. Resolvem as Partes alterar a Cláusula 5.21.1, item "(i)", da Escritura de Emissão, que passa a vigorar a partir da presente data com a seguinte redação:

> *"**5.21.1 Amortização Extraordinária Obrigatória***
> *(i) Caso seja apurada a existência de lucro líquido acumulado nas demonstrações financeiras anuais da Emissora e 40% (quarenta por cento) deste lucro líquido for inferior a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, a Emissora deverá, em até 90 (noventa) dias corridos contados da data de divulgação da respectiva demonstração financeira, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476, destinar 40% (quarenta por cento) do lucro líquido apurado no exercício da respectiva demonstração financeira, para amortizar antecipadamente o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável, sendo certo que cada amortização estará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme aplicável ("Amortização Extraordinária Obrigatória"). A Amortização Extraordinária Obrigatória somente poderá ocorrer mediante o envio de comunicação individual a cada um dos Debenturistas, com cópia*

para o Agente Fiduciário e a B3, ou, alternativamente, a publicação de comunicação dirigida aos Debenturistas ("Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória"), com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data prevista para realização da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória ("Data da Amortização Extraordinária Obrigatória"). A Data da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá corresponder, necessariamente, a um Dia Útil."

CLÁUSULA III
DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA

3.1. A Emissora neste ato declara e garante que:

(i) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações, inclusive as societárias, necessárias à celebração deste Aditamento e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto; e

(ii) as declarações e garantias previstas na Escritura de Emissão permanecem, nesta data, verdadeiras e corretas na data de assinatura deste Aditamento.

CLÁUSULA IV
TERMOS DEFINIDOS

4.1. Os termos aqui utilizados em letra maiúscula e não definidos neste Aditamento terão os mesmos significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

CLÁUSULA V
DA RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

5.1. Permanecem inalteradas e ratificadas todas as demais cláusulas e condições da Escritura de Emissão ora aditada que não tenham sido objeto de alteração específica neste Aditamento.

CLÁUSULA VI
DA AUSÊNCIA DE NOVAÇÃO

6.1. As Partes concordam que este Aditamento não constitui novação em relação aos direitos e obrigações estabelecidos na Escritura de Emissão ora aditada.

CLAUSULA VII
DO REGISTRO

7.1. Este Aditamento deverá ser levado a registro na JUCESP, nos termos do artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações. A Emissora deverá entregar para o Agente Fiduciário 1 (uma) via original deste Aditamento devidamente registrado em até 20 (vinte) dias contados da sua celebração, prorrogáveis por um período adicional de 30 (trinta) dias única e exclusivamente no caso de ser necessário o cumprimento de eventuais exigências feitas pela JUCESP para tal arquivamento, ou prazo menor caso assim estabelecido pela JUCESP.

CLÁUSULA VIII
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

8.1. Os termos e condições deste Aditamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Aditamento, fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam este Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 23 de janeiro de 2020.

(*Restante da página intencionalmente deixado em branco.*)
(*Páginas de assinatura a seguir.*)

Página de assinaturas do "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.")

R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

(Página de assinaturas do "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.")

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Matheus Gomes Faria
Cargo: CPF: 058.133.117-69

(Página de assinaturas do "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.")

BREOF FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

(Página de assinaturas do "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.")

BREOF EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS II LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

(Página de assinaturas do "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.")

BREOF PARTNERS LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

(Página de assinaturas do "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.")

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:
CPF:

Jair J. dos S. Campos Filho
CPF: 364.317.998-79

2. _____
Nome:
RG
CPF: