

MBK SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME nº 15.688.041/0001-90

NIRE nº 31300100600

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA MBK SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 21 DE OUTUBRO DE 2019

1. DATA, HORA E LOCAL: 21 de outubro do ano de 2019, às 14:30 horas, no endereço **Fábrica Cervejaria Petrópolis S/A, Estrada Municipal Batista Favoretti 350, Bairro Água Branca, Boituva/SP.**

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("Titulares dos CRIs", "CRIs" e "Emissão", respectivamente).

PRESENÇA: (i) **GP Maxluz Holding Ltda.**, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 14.138.837/0001-06, e **EC Capital Markets S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 18.953.268/0001-03, representando a totalidade dos CRI em circulação (denominados em conjunto os "Investidores"); (ii) **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, sociedade com sede na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 15.227.994/0001-50, representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de Agente Fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário") e (iii) representantes legais da **Emissora**.

3. MESA: Giulia Isabella Cabrera Faria – Presidente; e Márcio Cadar de Almeida – Secretário.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

Como consequência da alteração de determinadas características dos Créditos Imobiliários, nos termos da minuta do segundo aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis não Residenciais e Outras Avenças celebrado em 02 de setembro de 2013, entre "EM/DATA LTDA." e "S.A. ESTADO DE MINAS", minuta essa, encaminhada previamente aos Investidores e ao Agente Fiduciário, (i) postergar os pagamentos de Amortização e de Juros Remuneratórios, devidos em 25 de Setembro de 2019, para 25 de Dezembro de 2019, e consequente alteração do cronograma de pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios, dos percentuais de Amortização do Valor Nominal Unitário da Emissão e da Data de Vencimento; (ii) Caso aprovada a proposta do item (i) acima, celebrar

o terceiro aditamento ao "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários"; **(iii)** Caso reprovada a proposta do item (i) acima, deliberar sobre os procedimentos sucessivos de (a) recompra compulsória, pela Cedente, dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação, nos termos da Cláusula Sexta do Contrato de Cessão celebrado entre a Cedente e a Emissora; (b) liquidação do Patrimônio Separado e Amortização Antecipada total dos CRI e (c) execução da garantia real constituída em favor dos Titulares dos CRIs e **(iv)** Autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a adotarem todas as providências necessárias à implementação das deliberações tomadas nesta assembleia.

5. DELIBERAÇÕES: O Sr. Presidente declarou instalada a presente assembleia.

5.1. Preliminarmente, os Investidores solicitaram que restasse consignado na presente ata a deterioração da qualidade dos créditos subjacentes aos CRIs e que existem tratativas sobre a compra e venda dos CRIs e que eventuais negociações deverão ser finalizadas em até 90 (noventa) dias, contados desta data.

5.2. Neste sentido, iniciada a assembleia, os Investidores, por unanimidade e sem quaisquer restrições, tendo em vista a intenção de repactuação da operação após a finalização das negociações mencionados no item 5.1 acima, aprovaram integralmente a Ordem do Dia, passando a Cláusula 3.1, itens 6, 8, 10, 11 e 17; Cláusulas 5.2 e 5.3 e Anexo II, do Termo de Securitização, a constarem, respectivamente, com as seguintes redações:

"CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

[...]

6. Prazo de Amortização: 12 (doze) anos e 9 (nove) meses;

[...]

8. Juros Remuneratórios: 9,00% (nove por cento), de 25 de setembro de 2013 até 25 de fevereiro de 2017; 0,00% (zero por cento), de 25 de fevereiro de 2017 até 25 de novembro de 2019; e 9,00% (nove por cento), de 25 de novembro de 2019 até a Data de Vencimento.

[...]

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização: mensal, a partir de 25/10/2013, sendo as amortizações pagas no dia 25 de cada mês, exceto nas datas de 25/03/2017, 25/04/2017, 25/05/2017, 25/06/2017, 25/07/2017, 25/08/2017, 25/09/2017, 25/10/2017, 25/11/2017, 25/12/2017, 25/01/2018, 25/02/2018, 25/03/2018, 25/04/2018, 25/05/2018, 25/06/2018, 25/07/2018, 25/08/2018, 25/09/2018, 25/10/2018, 25/11/2018, 25/12/2018, 25/01/2019, 25/02/2019, 25/03/2019, 25/04/2019, 25/05/2019, 25/06/2019, 25/07/2019, 25/08/2019, 25/09/2019, , 25/10/2019 e 25/11/2019.

[...]

11. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: mensal de acordo com a tabela indicativa constante do Anexo II a este Termo de Securitização ("Tabela Vigente"), sendo o primeiro pagamento em 25/10/2013;

[...]

17. Data de Vencimento Final (resgate): no dia 25 de Junho de 2026.

[...]”

“CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS REMUNERATÓRIOS

[...]

5.2 Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o saldo nominal atualizado monetariamente nos termos da Cláusula 5.1 acima, (i) à taxa de 9,00% a.a. (nove por cento ao ano) de 25/09/2013 até 25/02/2017, (ii) à taxa de 0,00%(zero por cento ao ano) de 25/02/2017 até a 25/08/2019, e (iii) à taxa de 9,00% a.a. (nove por cento ao ano) de 25/08/2019 até a Data de Vencimento. A Remuneração será paga mensalmente no dia 25, sendo o primeiro pagamento em 25/10/2013, exceto nas datas de 25/03/2017, 25/04/2017, 25/05/2017, 25/06/2017, 25/07/2017, 25/08/2017, 25/09/2017, 25/10/2017, 25/11/2017, 25/12/2017, 25/01/2018, 25/02/2018, 25/03/2018, 25/04/2018, 25/05/2018, 25/06/2018, 25/7/2018, 25/08/2018, 25/09/2018, 25/10/2018, 25/11/2018, 25/12/2018, 25/01/2019, 25/02/2019, 25/03/2019, 25/04/2019, 25/05/2019, 25/06/2019, 25/07/2019, 25/08/2019, 25/09/2019, , 25/10/2019 e 25/11/2019.

Os juros serão calculados e provisionados diariamente utilizando-se as fórmulas a seguir:

$$J = VNa \times (Ki - 1)$$

Onde:

J = Valor dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa : Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Ki = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, utilizando-se a seguinte fórmula:

$$Ki = \left[(1 + taxa)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right]$$

Onde:

$taxa = 9,00\%$ (nove por cento), de 25 de setembro de 2013 até 25 de fevereiro de 2017;

$taxa = 0,00\%$ (zero por cento), de 25 de fevereiro de 2017 até 25 de novembro de 2019;

$taxa = 9,00\%$ (nove por cento), de 25 de novembro de 2019 até a Data de Vencimento;

dcp = Número de dias corridos entre a data de pagamento de juros anterior e a data de atualização, pagamento ou vencimento e

dct = O número de dias corridos entre a data de pagamento anterior e a data do próximo pagamento de juros.

5.3 Amortização: O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais (cada uma, uma "Parcela Mensal de Amortização"), sendo as amortizações pagas no dia 25 de cada mês, exceto nas datas de 25/03/2017, 25/04/2017, 25/05/2017, 25/06/2017, 25/07/2017, 25/08/2017, 25/09/2017, 25/10/2017, 25/11/2017, 25/12/2017, 25/01/2018, 25/02/2018, 25/03/2018, 25/04/2018, 25/05/2018, 25/06/2018, 25/07/2018, 25/08/2018, 25/09/2018, 25/10/2018, 25/11/2018, 25/12/2018, 25/01/2019, 25/02/2019, 25/03/2019, 25/04/2019, 25/05/2019, 25/06/2019, 25/07/2019, 25/08/2019, 25/09/2019, 25/10/2019 e 25/11/2019 quando não haverá amortização do Valor Nominal Unitário. A primeira Parcela Mensal de Amortização será paga no dia 25 de outubro de 2013. O cálculo da

Parcela Mensal de Amortização do Valor Nominal Unitário será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times \frac{TA_i}{100}$$

Onde:

AM_i : valor unitário da i -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa : conforme definido acima;

TA_i : i -ésima taxa de amortização, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, informada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme constante na tabela do Anexo II ao presente Termo.

[...]

Anexo II - Fluxo de Amortização do CRI	
Vencimento	Taxa de Amortização - TA
25/10/13	0,45521799
25/11/13	0,53965415
26/12/13	0,54649278
27/01/14	0,55345613
25/02/14	0,56054745
25/03/14	0,56777012
25/04/14	0,57512762
26/05/14	0,58262358
25/06/14	0,59026174
25/07/14	0,59804599
25/08/14	0,60598034
25/09/14	0,61406897
27/10/14	0,53807265
25/11/14	0,62958189
26/12/14	0,63813708
26/01/15	0,64686422
25/02/15	0,65576831
25/03/15	0,66485455
27/04/15	0,67412835
25/05/15	0,68359532
25/06/15	0,69326131
27/07/15	0,70313242

Anexo II - Fluxo de Amortização do CRI

Vencimento	Taxa de Amortização - TA
25/08/15	0,71321497
25/09/15	0,72351556
26/10/15	0,64278949
25/11/15	0,74345270
28/12/15	0,75441976
25/01/16	0,76563319
25/02/16	0,77710110
28/03/16	0,78883194
25/04/16	0,80083455
25/05/16	0,81311815
27/06/16	0,82569241
25/07/16	0,83856743
25/08/16	0,85175379
26/09/16	0,86526256
25/10/16	0,77875453
25/11/16	0,89166195
26/12/16	0,90616841
25/01/17	0,92104568
25/02/17	0,93630778
27/03/17	0,00000000
25/04/17	0,00000000
25/05/17	0,00000000
26/06/17	0,00000000
25/07/17	0,00000000
25/08/17	0,00000000
25/09/17	0,00000000
25/10/17	0,00000000
25/11/17	0,00000000
25/12/17	0,00000000
25/01/18	0,00000000
25/02/18	0,00000000
25/03/18	0,00000000
25/04/18	0,00000000
25/05/18	0,00000000
25/06/18	0,00000000
25/07/18	0,00000000
25/08/18	0,00000000

Anexo II - Fluxo de Amortização do CRI

Vencimento	Taxa de Amortização - TA
25/09/18	0,00000000
25/10/18	0,00000000
25/11/18	0,00000000
25/12/18	0,00000000
25/01/19	0,00000000
25/02/19	0,00000000
25/03/19	0,00000000
25/04/19	0,00000000
25/05/19	0,00000000
25/06/19	0,00000000
25/07/19	0,00000000
25/08/19	0,00000000
25/09/19	0,00000000
25/10/19	0,00000000
25/11/19	0,00000000
25/12/19	0,95196941
25/01/20	0,96804607
25/02/20	0,98455403
25/03/20	1,00151044
25/04/20	1,01893337
25/05/20	1,03684188
25/06/20	1,05525607
25/07/20	1,07419717
25/08/20	1,09368762
25/09/20	1,11375114
25/10/20	1,01804769
25/11/20	1,15349335
25/12/20	1,17536471
25/01/21	1,19791582
25/02/21	1,22117828
25/03/21	1,24518564
25/04/21	1,26997362
25/05/21	1,29558026
25/06/21	1,32204610
25/07/21	1,34941439
25/08/21	1,37773136
25/09/21	1,40704644

Anexo II - Fluxo de Amortização do CRI

Vencimento	Taxa de Amortização - TA
25/10/21	1,30204153
25/11/21	1,46588318
25/12/21	1,49841326
25/01/22	1,53217107
25/02/22	1,56722651
25/03/22	1,60365492
25/04/22	1,64153758
25/05/22	1,68096230
25/06/22	1,72202412
25/07/22	1,76482603
25/08/22	1,80947987
25/09/22	1,85610727
25/10/22	1,74014999
25/11/22	1,95133877
25/12/22	2,00451763
25/01/23	2,06026317
25/02/23	2,11876427
25/03/23	2,18022880
25/04/23	2,24488607
25/05/23	2,31298967
25/06/23	2,38482079
25/07/23	2,46069207
25/08/23	2,54095208
25/09/23	2,62599070
25/10/23	2,50065881
25/11/23	2,80439688
25/12/23	2,90610787
25/01/24	3,01466247
25/02/24	3,13077234
25/03/24	3,25525133
25/04/24	3,38903458
25/05/24	3,53320188
25/06/24	3,68900687
25/07/24	3,85791342
25/08/24	4,04164169
25/09/24	4,24222671
25/10/24	4,13699789

Anexo II - Fluxo de Amortização do CRI

Vencimento	Taxa de Amortização - TA
25/11/24	4,68576045
25/12/24	4,95155001
25/01/25	5,24704762
25/02/25	5,57751992
25/03/25	5,94955661
25/04/25	6,37151381
25/05/25	6,85414838
25/06/25	7,41154687
25/07/25	8,06252187
25/08/25	8,83277553
25/09/25	9,75837122
25/10/25	10,16315273
25/11/25	12,20522460
25/12/25	14,00219038
25/01/26	16,39938129
25/02/26	19,75772092
25/03/26	24,80004486
25/04/26	33,21649163
25/05/26	50,09604084
25/06/26	100,00000000

5.3. Em consonância às aprovações da totalidade da Ordem do Dia, além do consequente aditamento ao Termo de Securitização deverá ser celebrado **(i)** o primeiro aditamento ao Contrato de Locação Atípica, para alterar a Cláusula 2.1 e Cláusula 6.1; **(ii)** o primeiro aditamento ao "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrado em 10 de setembro de 2013, entre a SIMPLIFIC PAVARINI e a MBK SECURITIZADORA S.A. ("Escritura de Emissão"), para alterar as Cláusulas 3.4, 3.10 e 3.11, Anexo I, itens 7.1, 7.2, 7.3, 7.8 e Anexo 2; **(iii)** o segundo aditamento ao "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" celebrado em 10 de Setembro de 2013 entre a EM/DATA E A MBK SECURITIZADORA S.A. ("Contrato de Cessão"), para alterar a definição de "Prazo da Locação Atípica" e o Anexo I e **(iv)** o primeiro aditamento ao "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária Imóveis em Garantia*" celebrado em 10 de setembro de 2013, entre EM/DATA e a MBK SECURITIZADORA S.A., para alterar a Cláusula 2.1, itens 3, 5 e 7.

5.4. Os aditamentos supramencionados deverão refletir as deliberações aprovadas também nas Assembleias Gerais de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1a. Série da 1a. Emissão da MBK Securitizadora S.A., realizadas em 14 de março de 2017, 22 de Setembro de 2017, 26 de Dezembro de 2017, 26 de Março de 2018, 23 de Maio de 2018, 21 de Agosto de 2018, 19 de novembro de 2018, 20 de março de 2019 e 09 de julho de 2019 dispensando, por conseguinte, a celebração dos aditamentos conforme deliberado naquelas assembleias.

5.5. Todos os termos iniciados em letras maiúsculas que não foram aqui definidos ou alterados têm o significado que lhes são atribuídos no Contrato de Locação, na Escritura de Emissão no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

5.6. Todos os custos decorrentes das deliberações objeto desta Assembleia, tais como, mas não limitado, às despesas com registros e publicações, dentre outros, serão arcados pela Emissora.

6. ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA:

Por fim, os presentes autorizaram a Emissora a publicar a presente Ata em forma sumária, com a omissão das assinaturas dos presentes, e a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

Nada mais havendo a tratar e nenhum dos presentes querendo fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos os presentes aprovada e assinada.

Belo Horizonte, 21 de outubro de 2019.

[O Restante da página foi intencionalmente deixado em branco]



Página de Assinaturas (1 de 5) da "Ata de Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da MBK Securitizadora S.A.", realizada em 21 de Outubro de 2019

Mesa:



Giulia Isabella
Presidente

Cabrera

Faria



Márcio Cadar de Almeida
Secretário

Página de Assinaturas (2 de 5) da "Ata de Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da MBK Securitizadora S.A.", realizada em 21 de Outubro de 2019



MBK Securitizadora S.A.
Emissora



Página de Assinaturas (3 de 5) da "Ata de Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da MBK Securitizadora S.A.", realizada em 21 de Outubro de 2019

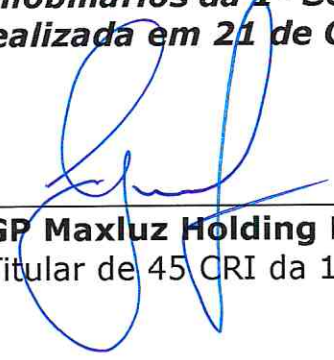


EC Capital Markets SA

Titular de 170 CRI da 1ª Série - 1ª Emissão



Página de Assinaturas (4 de 5) da "Ata de Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da MBK Securitizadora S.A.", realizada em 21 de Outubro de 2019



GP Maxluz Holding Ltda.

Titular de 45 CRI da 1ª Série – 1ª Emissão



Página de Assinaturas (5 de 5) da "Ata de Assembleia Geral Extraordinária dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da MBK Securitizadora S.A.", realizada em 21 de Outubro de 2019



SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

