JUCESP PROTOCOLO
2.267.016/18-7

**R046 RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS E PAR**
CNPJ/MF nº 25.142.831/0001-29
NIRE 35.300.505.620

# ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

## REALIZADA EM 12 DE DEZEMBRO DE 2018

1. **DATA, HORA E LOCAL:** aos 12 (doze) dias do mês de dezembro de 2018, às 10h00 horas, na sede social da R046 Rio de Janeiro Empreendimentos e Participações S.A. ("**Companhia**"), situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, sala 53, Vila Olímpia, CEP 04551-060.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** dispensada a publicação de editais de convocação, na forma do disposto no parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"), por estar presente à assembleia a totalidade dos acionistas da Companhia de acordo com as assinaturas apostas no Livro de Presença de Acionistas da Companhia.

3. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Rodrigo Lacombe Abbud (Presidente) e Giuliano Taschetti Ricci (Secretário).

4. **ORDEM DO DIA:** aprovar e deliberar sobre: **(i)** a realização da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, no valor total de R$19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) ("**Emissão**" e "**Debêntures**", respectivamente), as quais serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM 476**" e "**Oferta**", respectivamente), por meio do "*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.*" ("**Escritura de Emissão**"), a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, a BREOF Fundo de Investimento em Participações, fundo de investimento em participações, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.288.558/0001-30, cuja gestão é feita pela 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 11.274.775/0001-71 ("**Acionista 1**") e a 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 ("**Acionistas 2**" e, conjuntamente com o Acionista 1, os "**Acionistas**"), na qualidade de intervenientes anuentes, e a 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, nº 466, Bloco B, Conjunto 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0004-01, para representar, perante a Companhia, a comunhão dos interesses dos titulares das Debêntures ("**Agente Fiduciário**"); **(ii)** a autorização à prática, pelos diretores da Companhia e/ou os representantes legais da Companhia, de todo e qualquer ato necessário à formalização da Emissão e da Oferta, inclusive, mas não se limitando à: (a) contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a realização da Oferta, mediante a celebração de contrato de distribuição ("**Coordenador Líder**" e "**Contrato de Distribuição**", respectivamente); (b) contratação dos prestadores de serviços da Emissão, incluindo, mas não se limitando, o banco liquidante da Emissão ("**Banco Liquidante**"), a instituição financeira responsável pela escrituração das Debêntures ("**Escriturador**"), o

assessor legal, o Agente Fiduciário, entre outros, podendo, para tanto, negociar os termos e condições, assinar os respectivos contratos e fixar-lhes os respectivos honorários; (c) celebração da Escritura de Emissão; e (d) celebração de todos os demais documentos e eventuais aditamentos, além da prática de todos os atos necessários à efetivação da Emissão e da Oferta; e **(iii)** a ratificação de todos os atos já praticados pela diretoria da Companhia e/ou por seus representantes legais no âmbito da Emissão e da Oferta, incluindo aqueles praticados para implementação dos itens (i) e (ii) acima mencionados.

**5. DELIBERAÇÕES**: Instalada a assembleia, após a discussão das matérias constantes da ordem do dia, os acionistas presentes deliberaram, por unanimidade de votos e sem ressalvas, o quanto segue:

**5.1.** Aprovar a Emissão e a Oferta, com as seguintes características e condições principais, as quais serão detalhadas e reguladas por meio da Escritura de Emissão:

(i) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão será de R$19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**");

(ii) **Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário das Debêntures será de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**");

(iii) **Data de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será aquela prevista na Escritura de Emissão ("**Data de Emissão**");

(iv) **Número da Emissão:** as Debêntures representam a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Companhia;

(v) **Número de Séries:** a Emissão será realizada em série única;

(vi) **Quantidade de Debêntures:** serão emitidas 19.000 (dezenove mil) Debêntures;

(vii) **Prazo e Data de Vencimento:** ressalvada a hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou Resgate Antecipado Obrigatório (conforme abaixo definido), as Debêntures terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da Data de Emissão ("**Data de Vencimento**");

(viii) **Forma e Comprovação da Titularidade das Debêntures:** A Emissora não emitirá cautelas ou certificados de Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pelo Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido, como comprovante de titularidade das Debêntures o extrato expedido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM ("**B3**") em nome dos titulares das Debêntures ("**Debenturistas**") para as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3;

(ix) **Conversibilidade:** as Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia;

(x) **Espécie:** as Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações, não contando com garantia real ou fidejussória, ou qualquer segregação de bens da Companhia como garantia aos Debenturistas em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Companhia decorrentes das Debêntures e da Escritura de Emissão, e não conferindo qualquer privilégio, especial ou geral, aos Debenturistas;

(xi) **Direito de Preferência:** não haverá direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das Debêntures. Adicionalmente, durante o prazo de vigência das Debêntures, o Debenturista que pretender alienar Debêntures de sua

titularidade, deverá enviar comunicado formal aos Acionistas informando a data prevista, bem como a quantidade de Debêntures a serem alienadas, no prazo previsto na Escritura, de modo que os Acionistas possam, individual ou conjuntamente, optar pela aquisição de tais Debêntures pelo valor previsto na Escritura ("**Direito de Preferência**"). A partir do 3º (terceiro) ano contado da Data de Emissão, será facultado aos Acionistas, individual ou conjuntamente, solicitar aos Debenturistas que alienem as Debêntures de sua titularidade aos Acionistas. Os Acionistas poderão, a seu exclusivo critério, transferir, à título oneroso ou gratuito, o Direito de Preferência a terceiros, independentemente de prévia anuência dos Debenturistas, sendo certo que os terceiros que vierem a se tornar os detentores do Direito de Preferência estarão sujeitos a todos os termos e condições a serem previstos na Escritura.

(xii) **Repactuação Programada:** não haverá repactuação programada das Debêntures;

(xiii) **Amortização do Principal:** ressalvada a hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Resgate Antecipado Obrigatório, Amortização Extraordinária Obrigatória (conforme abaixo definido), conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento ("**Data de Amortização**");

(xiv) **Atualização Monetária:** o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures não será atualizado monetariamente;

(xv) **Remuneração:** sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, incidirá juros remuneratórios prefixados correspondentes a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida) até a data do efetivo pagamento. A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista na Escritura de Emissão;

(xvi) **Data de Pagamento da Remuneração:** ressalvada a hipótese de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Resgate Antecipado Obrigatório, Amortização Extraordinária Obrigatória, a Remuneração será paga em uma única parcela, na Data de Vencimento ("**Data de Pagamento da Remuneração**");

(xvii) **Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização:** as Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional: (i) na data da primeira subscrição e integralização das Debêntures ("**Primeira Data de Integralização**"), pelo Valor Nominal Unitário; ou (ii) em outras datas posteriores à Primeira Data de Integralização, sendo que, neste caso, o preço de integralização para as Debêntures que foram integralizadas após a Primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, calculados *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização. A integralização das Debêntures será realizada de acordo com as normas de liquidação aplicáveis da B3 (cada data, uma "**Data de Integralização**"). A exclusivo critério do Coordenador Líder, as Debêntures poderão ser subscritas com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição das Debêntures, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade das Debêntures subscritas e integralizadas na mesma data, observado o disposto a esse respeito no Contrato de Distribuição.

Em relação às liquidações realizadas em datas diferentes, eventual ágio ou deságio poderá ser aplicado de forma diferente, observado também o disposto no Contrato de Distribuição;

(xviii) **Resgate Antecipado Obrigatório:** caso seja apurada a existência de lucro líquido acumulado nas demonstrações financeiras anuais da Companhia e 20% (vinte 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 Companhia 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**"). O Resgate Antecipado Obrigatório está sujeito ao atendimento das condições a serem previstas na Escritura de Emissão;

(xix) **Amortização Extraordinária Obrigatória:** caso seja apurada a existência de lucro líquido acumulado nas demonstrações financeiras anuais da Companhia 20% (cinte 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 Companhia 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 20% (vinte 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, 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, conforme aplicável ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**"). Os demais termos e condições da Amortização Extraordinária Obrigatória serão descritos na Escritura de Emissão;

(xx) **Aquisição Facultativa:** nos termos do artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, é facultado à Companhia, a qualquer tempo, adquirir Debêntures: (i) por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, desde que tal fato conste do relatório da administração e de suas demonstrações financeiras; ou (ii) por valor superior ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios, desde que observe as regras expedidas pela CVM vigentes à época (se houver). As Debêntures adquiridas pela Companhia poderão, a seu critério, (i) ser canceladas, (ii) permanecer em tesouraria ou (iii) ser novamente colocadas no mercado, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 476 e nas demais leis e regulamentações aplicáveis. As Debêntures adquiridas pela Companhia para permanência em tesouraria nos termos da Escritura de Emissão, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures ("**Aquisição Facultativa**");

(xxi) **Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade superior a 2 (dois) Dias Úteis no pagamento pela Companhia de qualquer valor devido aos Debenturistas nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data do efetivo pagamento, incidirão, sobre todos e quaisquer valores em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento pecuniário até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa

convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) ("**Encargos Moratórios**");

(xxii) **Vencimento Antecipado:** observadas as disposições a serem estabelecidas na Escritura de Emissão, as obrigações da Companhia constantes dos instrumentos relacionados à Emissão poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado a serem previstos na Escritura de Emissão ("**Eventos de Vencimento Antecipado**");

(xxiii) **Colocação e Procedimento de Distribuição:** as Debêntures serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos, a qual será realizada sob regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Debêntures, com a intermediação do Coordenador Líder. A colocação das Debêntures será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como de acordo com o plano de distribuição a ser estabelecido na Escritura de Emissão e no Contrato de Distribuição;

(xxiv) **Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica:** as Debêntures serão depositadas para (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente no âmbito da B3; e (b) negociação, observadas as restrições dispostas na Escritura de Emissão, no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na B3;

(xxv) **Destinação dos Recursos:** os recursos captados com a Oferta serão destinados pela Companhia direta e indiretamente para o desenvolvimento imobiliário do empreendimento imobiliário "Dom Offices", localizado na Avenida Dom Helder Câmara, nº 5.471, Cachambi, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 96.667 do 1º Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, bem como do empreendimento imobiliário "Dom Condominium Club", localizado na Avenida Dom Helder Câmara, nº 5.471, Cachambi, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, matriculado sob o nº 96.668 do 1º Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("**Empreendimento**"); e

(xxvi) **Demais características da Emissão:** as demais características da Emissão e das Debêntures serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão.

**5.2.** Autorizar a diretoria da Companhia e/ou os representantes legais da Companhia, a discutir, negociar e definir os termos e condições da Escritura de Emissão, bem como praticar todo e qualquer ato e a assinar todo e qualquer documento necessário à formalização da Emissão ora aprovada, inclusive, mas não somente, (i) a contratação: (a) do Coordenador Líder; (b) do Banco Liquidante; (c) do Escriturador; (d) do assessor legal; (e) do Agente Fiduciário; e (f) dos demais prestadores de serviços necessários para a realização da Oferta, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos contratos e eventuais aditamentos; e (ii) a celebração de todo e qualquer documento e eventuais aditamentos que se façam necessários, incluindo, mas não se limitando, (a) a Escritura de Emissão; e (b) o Contrato de Distribuição, além de promover o registro da Oferta perante a B3 e demais órgãos competentes; e

**5.3.** Ratificar todos os atos já praticados pela diretoria da Companhia e/ou pelos representantes legais da Companhia no âmbito da Emissão e da Oferta, incluindo aqueles praticados para implementação dos itens 5.1 e 5.2 acima mencionados.

**6. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a presente assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos. Confere com o original, lavrado em livro próprio.

**7. ASSINATURAS:** Presidente: Rodrigo Lacombe Abbud; Secretário: Giuliano Taschetti Ricci.

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

São Paulo, 12 de dezembro de 2018.

**Mesa:**

Rodrigo Lacombe Abbud
Presidente da Mesa

Giuliano Taschetti Ricci
Secretário

JUCESP
28 DEZ 2018
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
FLÁVIA R. BRITTO GONÇALVES
SECRETÁRIA GERAL
600.587/18-6
JUCESP